

Strukturplan nördlich entlang der BAB 6 - Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.10.2017 – 10.11.2017

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Zusammenfassung der themenbezogenen Erläuterungen zu den eingegangenen Stellungnahmen Da sich die nachstehenden Stellungnahmen in einigen Themen wiederholen werden diese themenbezogen zusammengefasst und behandelt. Die Antworten werden in Folge zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen.	
A) Lage und Höhe des Geschosswohnungsbau	Im Strukturplan ist ein ausgewogenes Verhältnis verschiedener Bautypen vorgesehen, um eine Durchmischung im Gebiet sicher zu stellen. Grundsätzlich werden städtebaulich dichte und kompakte Bauformen (Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern) in den zentralen Bereichen angesiedelt. Nach außen hin laufen die Bauformen lockerer aus (Einfamilien- und Doppelhäuser). Des Weiteren ist die Lage des Geschosswohnungsbaus im Strukturplangebiet aufgrund der Lärmproblematik stark eingeschränkt, je höher die Gebäude sind, umso stärker sind sie auch den Lärmemissionen der A6 ausgesetzt. Geschosswohnungsbau ist nur im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich. Darüber hinaus schließen die kompakten Bauformen an die bestehende Bebauung an. Der vorhandene Geschosswohnungsbau ist in diesem Bereich 3- bzw. 4-stöckig. Die neue Bebauung wird dies nicht überschreiten. Zur nördlichen Bebauung hin, die durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, soll ein gestufter Übergang (weniger Geschosse, lockerere Bebauung) geschaffen werden, insbesondere deshalb, da das Gelände in diesem Bereich um ca. 2 m fällt.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
	Grundsätzlich müssen die geltenden Abstandflächen eingehalten werden. Die Abstandsflächen sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden.
B) Ausgleichsflächen	Ausgleichsflächen können erst im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt werden. Derzeit sind im Strukturplangebiet ca. 8 ha Grünflächen und 8 ha Wohnbauflächen geplant. Die Grünflächen sollen mit Sport-, Spiel- und Erholungsstationen für die Bewohner ausgestattet werden, was die Aufenthaltsqualität steigern soll.
C) Ruhender Verkehr	Im Rahmen des Strukturplanes wurde der Ruhende Verkehr generell mitgeplant, jedoch noch nicht dargestellt, da sich die Bebauung erst im Laufe des Verfahrens ergibt. Parkplätze werden daher erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend behandelt.
D) Überplanung von Grundstücken im Privateigentum	Art. 28 Abs. 2 GG i.V. m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sichert die Planungshoheit als einen Bestandteil des Selbstverwaltungsrechts der Kommunen. Die Stadt Schwabach kann aufgrund dieser Planungshoheit die Bebaubarkeit des Gemeindegebiets definieren. Der Strukturplan ist nur eine informelle Planung und hat keinerlei rechtliche Konsequenzen.
E) Verkehrliche Situation	Grundsätzlich wird der Verkehr im Gebiet zunehmen. Daher soll im nächsten Schritt ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. Das Gutachten soll die Auswirkungen der neuen Wohngebiete auf die bestehenden Straßen darstellen. Der Umfang der Wohnbebauung muss ggf. an die Leistungsfähigkeit der Straßen angepasst werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
F) Bebauungsplan S-104-07 „Kettelerstraße“	Im Zuge des Bebauungsplans S-104-07 „Kettelerstraße“ wurde bisher nur die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Bebauungsplan hat daher noch keine rechtliche Bindungswirkung. Während der letzten 10 Jahre, hat sich der Wohnbedarf in Schwabach stark verändert. Dies wurde im Strukturplan berücksichtigt.
G) Grundwasser	Im Vorfeld wurde eine Baugrunduntersuchung vom Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH durchgeführt, die ersten Ergebnisse liegen bereits vor. Es wurde festgestellt, dass im nördlichen Bereich das Grundwasser sehr hoch ansteht, es jedoch nach Süden hin wieder sinkt. Im nördlichen Bereich ist dies bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
H) Sozialer Brennpunkt	Geschosswohnungsbau ist nicht gleichzusetzen mit geförderten Wohnungsbau und sozialer Wohnungsbau ist nicht gleichzusetzen mit einem sozialen Brennpunkt. Ein „sozialer Brennpunkt“ oder umgangssprachlich auch „Ghetto“ wird in Forsthoof-Nord nicht gesehen.
1. Bürger 1	
Nachdem der erste Schock, den die Informationsveranstaltung im Wolfram-von Eschenbach Gymnasium hinterlassen hat, sich nun etwas gelegt hat, möchten wir als direkt betroffene Anwohner unsere Bedenken und Einwände äußern. Denn was auf der Veranstaltung in Pastellfarben grob umrissen wurde, sieht in der angedachten Realität seitens der Stadtplanung, die man uns in der Informationsveranstaltung vorenthalten hat, Blockbauten mit bis zu 4 Geschossen vor. Es ist nicht nachvollziehbar, wie man 900 Menschen, annähernd 2% der Einwohner Schwabachs, in ein, auf das ganze Stadtgebiet bezogen, fast verschwindend kleines Areal „einpferchen“ möchte; vor allem nicht in der angedachten Bauweise. Betrachtet man das	s. Punkt A,B und C der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Gefälle dieses Geländes wird schnell klar, dass eine andere Bauweise, wie die bereits vorhandene, für alle bereits bestehenden Häuser, nicht tragbar wäre; denn die Geschoßbauten, die zur Legitimation herangezogen werden, liegen entweder in einer Senke (Konrad-Adenauer-Straße) oder in einem Abstand, bei dem die Höhe der Bauten nicht mehr als störend und beschneidend empfunden wird. Unter Kenntnis eines vorläufigen Strukturplanes, der „von Oben“ in Auftrag gegeben wurde, erscheint einem die Planung doch sehr unbedacht und unter einseitigen Gesichtspunkten erstellt; die geplanten Wohnblocks lassen die ehemaligen „Amiblocks“ fast filigran erscheinen; es werden keine Abstände zu bestehenden Grundstücksgrenzen eingehalten, es sind weder Grünzonen und Ausgleichsflächen, noch Parkmöglichkeiten eingeplant;	
es werden bereits Grundstücke, die sich in anderem Besitz befinden „überplant“, zu Straßen deklariert oder einfach mit bebaut - das alles wirkt nicht nur willkürlich, sondern schon fast selbstherrlich, wenn mit fremden Eigentum so umgegangen wird.	s. Punkt D der Stellungnahme
Der Entwurf von Frau Jurczak, der für uns auch ausschlaggebend war, zusätzliche Quadratmeter zu erwerben, fügt sich in allen Punkten harmonisch in das Gesamtbild der Wohngegend ein. Der neue Entwurf verändert nicht nur den Charakter des Wohngebietes, sondern senkt auch in hohem Masse die Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner; denn für einen maximal zweigeschossigen Bungalow in einer Senke wirkt ein angrenzender Blockbau mit bis zu 4 Geschossen auf einem Hügel, wie eine Wand - eine Wand die Licht, Intimsphäre und sowohl äußere wie innere Ruhe nimmt. Warum wurde bei der Planung Richtung Vogelschutzpark auf die bereits vorhandene Bebauung sensibel und harmonisch eingegangen, warum nimmt man keine Flächen in Angriff, auf denen Geschoßbauten sich harmonisch einfügen lassen und die Infrastruktur nicht „mit dem Brecheisen“ angepasst werden muss?	s. Punkt A der Stellungnahme
Die Lindenstraße ist bereits zum momentanen Zeitpunkt, sowohl hinsichtlich des Durchgangsverkehrs als auch bezüglich der Parksituation grenzwertig belastet und für eine steigende Beanspruchung weder geeignet noch anpassbar- außer man „überplant“ auch hier, seitens der Stadt, das Eigentum anderer.	s. Punkt E der Stellungnahme
Auch möchten wir die Tatsache erwähnen, dass dieses Gebiet früher zum Wasserschutzgebiet zählte; wie verhält es sich mit dem Grundwasserspiegel – inwieweit müsste man in die Tiefe gehen um den enormen Stellflächenbedarf und die erforderlichen Parkmöglichkei-	s. Punkt G der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
ten zu schaffen? Auch stellt sich uns die Frage, wie sich die in Zukunft zunehmenden Niederschlagsmengen, ein großflächig zugebauter Boden in Kombination mit dem vorhandenen Gefälle und der geologische Gegebenheit eines wasserundurchlässigen Lehmbodens, auf die bestehende Bebauung in der Senke auswirken werden. Inwiefern solch ein Bauvorhaben in seiner Ganzheit in das ökologische Gleichgewicht eingreifen würde, sollte gesondert untersucht werden.	
Seitens der Stadt wird man aufgefordert bei bestehenden Einwänden Alternativen oder Kompromisslösungen darzulegen; aus unserer Sicht wäre das eine Orientierung an dem Entwurf von Frau Jurczak mit einem stufenweisen Geschoßzuwachs - von Höhe Kettelerstraße Richtung AG und einem hauptsächlichem Zufahrtsweg seitens der breiten und belastbaren Straßenführung An der Autobahn. Es ist uns wichtig, dass diese Einwände nicht als Kritik am sozialen Wohnungsbau verstanden werden; aber wenn man nur Quadratmeter, Fördergelder und einseitige Interessen auf dem Reißbrett versucht umzusetzen, kann man leicht den Blick für das Gesamte und die Bedürfnisse Anderer verlieren; gerne können Sie sich jederzeit bei einem persönlichen Besuch auf unserem Grund, einen Eindruck der örtlichen Gegebenheiten machen.	s. Punkt A der Stellungnahme
2. Bürger 2	
Den Strukturplan, der am 26. Oktober 2017 den Bürgern vorgestellt wurde, habe ich mit großem Befremden zur Kenntnis genommen und erhebe Einspruch dagegen. Dass in Schwabach Wohnraum geschaffen werden muss, dafür habe ich vollstes Verständnis. Dass aber an ein bestehendes Wohngebiet mit 1 - bis 2-geschossigen Häusern 4-stöckige Blöcke geplant werden, kann ich nicht nachvollziehen. Dies verändert die charakterliche Struktur des gesamten Gebietes. Verständlich fände ich, wenn die geplanten höheren Gebäude Richtung Autobahn angesiedelt würden, d. h. an die bestehenden Häuser sollten 1 - bis 2- geschossig geplant werden. Unser Haus, das in zweiter Reihe hinter der Wiese rechts der Lindenstraße Richtung Autobahn liegt, durfte nur nach aufwändigen Genehmigungsverfahren 2-geschossig gebaut werden. Dazu musste das Gelände um rund 1 m abgegraben werden, da das Doppelhaus direkt an der Wiese nur 1 -geschossig genehmigt war. Diese Auflagen mussten die Bauherren erfüllen, da dies vom Bebauungsplan so vorgesehen war, um das Ortsbild zu wahren.	s. Punkt A der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Wie soll das künftige Ortsbild von Schwabach aussehen? Wie wollen Sie den Strukturplan den Hausbesitzern verständlich machen, die sich bisher an so strikte Bauauflagen halten mussten?	
Wie wird sich bei diesem geplanten Baugebiet die Verkehrssituation in der Lindenstraße entwickeln?	s. Punkt E der Stellungnahme
Wo wird Parkraum für die vielen zusätzlichen Wohnungen entstehen? Wie soll man sich als Bürger einer Stadt fühlen, wenn Regelungen von gestern heute plötzlich nicht mehr gelten? Fragen über Fragen! Ich bitte Sie, diese mit den zuständigen Personen zu erörtern. Über eine Stellungnahme zu diesen Punkten würde ich mich sehr freuen.	s. Punkt C der Stellungnahme
3. Bürger 3	
Unsere Familie wohnt seit fast 50 Jahren in der Lindenstraße 44. In dieser Zeit hat sich das Gebiet gut entwickelt und es entstanden weitere sehr ansprechende und großzügige Einfamilienhäuser. Neben dem Neubaugebiet im Weingässchen, war die Lindenstraße bisher eine sehr hochwertige Wohnlage in der Stadt Schwabach. Trotz der bestehenden Autobahn hat uns die Lage und Wohnqualität dort immer sehr gut gefallen, so dass wir uns im Januar 2016 entschlossen haben, ein weiteres Grundstück (Bauerwartungsland; Flur Nr. 1186/1) zu erwerben. Grundlage war für uns ein relativ ansprechender Bebauungsplanvorentwurf (Stand 12.10.2009). Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung Ende Oktober diesen Jahres, wurden wir über den neuesten Strukturplanentwurf für das Gebiet nördlich der BAB 6 in Kenntnis gesetzt. Diese Planungen haben uns sehr überrascht und entsprechen in keinsten Weise unserer Erwartung. Nicht nur ist unser Grundstück und andere bereits verkaufte Grundstücke in der Planung vollkommen übergangen und verplant worden, ohne dass wir oder die anderen Besitzer davon in Kenntnis gesetzt wurden.	Der Strukturplan ist eine informelle Planung. Es gibt kein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist daher nicht vorgesehen, sondern eine Zusatzleistung. Die Stadt Schwabach hat sich dennoch dazu entschlossen die Öffentlichkeit mit der Informationsveranstaltung am 26.10.2017 im Wolfram- von-Eschenbach-Gymnasium in Kenntnis zu setzen.
Darüber hinaus ist uns völlig unklar, warum der uns zum Kauf vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf keinerlei Gültigkeit mehr haben soll und uns somit ein erheblicher finanzieller Schaden (Wertminderung) entstehen wird. Wir behalten uns daher vor, weitere rechtliche Schritte zu prüfen.	s. Punkt F der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Folgende weitere Bedenken und Änderungswünsche möchten wir nachstehend kurz zusammenfassen und begründen: 1. Die Gesamtplanung sieht für dieses neue Gebiet 800 bis 900 Anwohner vor. Die dafür notwendige Bebauungsdichte steht mit der angrenzenden bzw. bestehenden Bebauung in keinerlei Einklang und ist nicht nachvollziehbar.	Es gibt in Schwabach seit 2012 einen steigenden Wohnraumbedarf. Um diesen zu decken, damit die Bau- und Mietpreise nicht beständig steigen, sollen Wohnflächen bereitgestellt werden. Bereits bebaute Gebiete werden nachverdichtet, aber es sollen auch neue Flächen entwickelt werden. Der Strukturplan dient zunächst zur Überprüfung, ob eine Bebauung überhaupt machbar ist. Erst nach und nach werden daraus Bebauungspläne entwickelt werden. D.h. auch der Bevölkerungszuwachs in diesem Gebiet wird sich auf die nächsten Jahre gleichmäßig verteilen. Die Bebauungsdichte orientiert sich am Bestand. Ein Großteil der Wohnbauflächen im Strukturplan ist für eine Bauweise mit Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Der Anteil der für Geschosswohnung vorgesehen ist, ist sehr gering.
2. Grün- und Ausgleichsflächen sind in diesem Gebiet nicht mehr ausreichend vorhanden. Darin sehen wir eine deutliche Minderung der Lebens- und Luftqualität.	s. Punkt B der Stellungnahme
3. Die geplanten sehr großen Mehrgeschossbauten (4-stöckig!) grenzen unmittelbar an vorhandene Einfamilienanwesen und Doppelhäuser der Lindenstraße 44, 46 und 48. Der Übergang zu den Bestandsimmobilien und den geplanten Wohnblocks ist aus unserer Sicht nicht tragbar. Die Gesamthöhe und Lage dieser neuen Gebäude muss komplett überdacht und neu geplant werden.	s. Punkt A der Stellungnahme
4. Zufahrt- und Parkplatzsituation ist aus den Plänen nicht eindeutig ersichtlich, bzw. erscheint uns ungenügend. Bereits heute ist die Stellplatz- und Parksituation in der oberen Ladenstraße eine Katastrophe und bedarf dringend einer anwohnergerechten Regelung. Auch ist uns unklar wie das erhöhte Verkehrsaufkommen bei 900 zusätzlichen Anwohnern über die vorhandenen Straßen geregelt werden soll.	s. Punkt C der Stellungnahme
Zusammenfassend müssen wir leider feststellen, dass durch die neue Strukturplanung das Gesamtareal und der bisherige Charakter rund um die Lindenstraße komplett zerstört wer-	s. Punkt F der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
den wird. Wir fordern Sie daher auf, die Gesamtplanung nochmals grundlegend zu überarbeiten bzw. an der ursprünglichen Planung festzuhalten.	
4. Bürger 4	
Zu den vorgestellten Plänen bezüglich der Bebauung südlich von Forsthof möchte ich folgendes anmerken: Wir sind direkt angrenzend an das geplante Neubaugebiet Eigentümer und Bewohner einer Doppelhaushälfte (Forstersbühl 11). Unser Haus befindet sich am Ende der Straße (Sackgasse/Wendehammer). Foto anbei. Können wir davon ausgehen, dass dies eine Sackstraße bleibt und keine Durchgangsstraße zum Neubaugebiet wird? Aufgrund der allgemeinen Situation (geringe Breite der Straße, Parkplätze usw.) können wir uns dies zwar nicht vorstellen, möchten sicherheitshalber jedoch darauf hinweisen. Aufgrund der Bauweise der Häuser befinden sich sowohl Schlafzimmer als auch Wohnzimmer auf Seite der Straße, d.h. wir sind durch den Wendehammer hier schon genug belastet. Wir wären sehr dankbar, wenn Sie uns hierzu schon eine Information geben könnten. 	Zwischen der Straße Forstersbühl und dem neuen Plangebiet soll eine Verbindungstraße hergestellt werden. Sie soll jedoch als Geh- und Radweg und als Bedarfszufahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge dienen.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
5. Bürger 5	
Gestern lasen wir im Schwabacher Stadtblick, dass evtl. ein großes Neubaugebiet "südlich von Forsthof" entstehen soll. Da wir selbst Hauseigentümer in Forsthof sind, würden wir gerne wissen, wo dieses große Neubaugebiet für ca. 800-900 Menschen genau entstehen soll? Wir haben ein wenig Angst, dass unser Wald am Platenweg betroffen sein wird.	Der Platenweg befindet sich nicht im Strukturplangebiet. Der Wald im Platenweg ist daher nicht von der Planung betroffen.
6. Bürger 6	
Zu dem Städtebaulichen Entwurf Strukturplan nördlich entlang BAB 6 vom 12.06.2017 möchte ich meinen Widerspruch anmelden. Bei dem Entwurf wurden bestehende Grundbucheinträge der Stadt Schwabach unberücksichtigt gelassen. Es handelt sich hierbei um die Flurnummern 1188/25 und 1188/28.	s. Punkt D der Stellungnahme
Des Weiteren ist die geplante Bebauung dahingehend zu bemängeln, dass ein bestehendes Wohngebiet durch Großblockbauweise in seiner Ausgewogenheit landschaftlich zerstört wird. Eine angemessene Bebauung wäre in erster Linie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Flurnummer 1188115 und 1188/19 eine Errichtung von Einfamilienhäusern, die Höhe der Gebäude könnte dann Richtung Süden angemessen gesteigert werden. Ein Großblock in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Grundstück (1188/19) würde die Lebensqualität meiner Familie in höchstem Maße einschränken, allein schon durch die Verbauung der Sonneneinstrahlung, da es sich um die Südseite handelt. Ein erst kürzlich angelegter Garten würde in seiner Qualität massiv in Mitleidenschaft gezogen, was nicht im Interesse der Stadt Schwabach liegen sollte. Ich bitte dies bei der weiteren Planung und vor Festlegung des endgültigen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die oben genannten Bedenken sind mit allen unmittelbaren Nachbarn besprochen worden und es wurde einheitlich zugestimmt.	s. Punkt A der Stellungnahme
7. Bürger 7	
Als direkter Anlieger des Flurstücks 1188/8, sind wir schockiert über die angedachten städtebaulichen Maßnahmen, wie sie uns Bürgern am 26. Oktober vorgestellt wurden. Unabdingbar ist festzustellen, dass Schwabach als Stadt seinen Auftrag nachzukommen hat Wohnraum zu schaffen und dies durchgängig für alle Gesellschaftsschichten. Daher	s. Punkt A der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
sind wir völlig einverstanden damit, dass Überlegungen einfließen, die sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, als auch Geschosswohnungsbau berücksichtigen. Das jedoch der bestehende Bestand hier völlig außer Acht gelassen wird und ein massiver Gebäudekomplex, Herr Bergmann sprach von bis zu 4 geschossigen Häusern, uns direkt vor die Nase gesetzt werden sollen, ist nicht hinnehmbar. Unser Haus wurde 1999 erst nach aufwendigen Bauvorgaben genehmigt, die ein abtragen des Geländes um 1,5 Meter beinhalteten damit das Ortsbild gewahrt blieb. Unsere Tauchsiederpumpe im Keller, die das Abwasser in die 1 Meter darüber liegende Kanalisation pumpen muss, legt heute noch Zeugnis davon ab. Die nun geplanten Gebäudehöhen wirken wie ein Hohn und Spott auf die damaligen Vorgaben.	
Nicht unerwähnt lassen möchte ich auch, dass durch die direkte Anbindung der Gebäudeeinheiten an die bestehenden Wohngebäude der Konrad-Adenauer-Straße, strukturell eine Verdichtung der bereits vorhandenen sozialen Brennpunkte geschaffen wird und sicher nicht im Interesse eines sozial ausgeglichenen Wohnbaus der Stadt Schwabach sein kann.	s. Punkt H der Stellungnahme
Ich möchte hier einen Alternativvorschlag einbringen der nach meiner Meinung, allen beteiligten Rechnung tragen würde, sowohl der Stadt, der GeWoBau, der neuen Bürger der Stadt Schwabach, als eben auch den bereits dort lebenden Mitbürgern. Entschuldigen Sie bitte die laienhafte Darstellung der „ Umbaumaßnahmen“ im Strukturplan. Ich würde mir ein versetzen des ersten Blockbereiches hinter den zweiten Blockbereiches, in Richtung der Straße „An der Autobahn“ wünschen und stattdessen an die Flurgrundstücke 1188/11-12-14-15 und 19 Einfamilien- und Doppelhäuser gebaut sehen.	s. Punkt A der Stellungnahme

Anregungen

Stellungnahme



Diese Bauweise würde übrigens den ursprünglichen Bebauungsplan S - 104 -07 vom 28.10.2007 / 12.10.2009 Rechnung tragen. Ein Bebauungsplan mit denen alle Anlieger nun bereits seit vielen Jahren leben" und bis heute keine Probleme hatten.
Wir hoffen auf ein Einlenken Ihrerseits in dieser Angelegenheit und möchten bereits jetzt ankündigen, dass wir den jetzigen Strukturplan in seiner Form nicht akzeptieren werden und alle juristischen Möglichkeiten ausschöpfen werden dies zu verhindern.

s. Punkt F der Stellungnahme

8. Bürger 8

Seit genau 60 Jahren wohnt unsere Familie Am Vogelschutzpark 2. Das Wohngebiet rund um die Lindenstraße zählt zu den gewachsenen, hochwertigen Gebieten in Schwabach. Vor der Renovierung unseres Hauses haben wir uns über die Planungen informiert, den Bebauungsplanvorentwurf von 2009 sehr genau geprüft und für akzeptabel empfunden. Die Änderungen, die nun Basis sind, haben uns negativ überrascht. Entgegen dem letzten öffentlich ausgehängten Bebauungsplanvorentwurf von 2009, in dem eine großzügige Bauweise, in Form von Einfamilienhäusern und Doppel-/ Reihenhäusern, die Qualität des Stadtteils gesichert hat, entsteht mit dem vorliegenden Strukturplan ein ausgesprochen

s. Punkt F der Stellungnahme

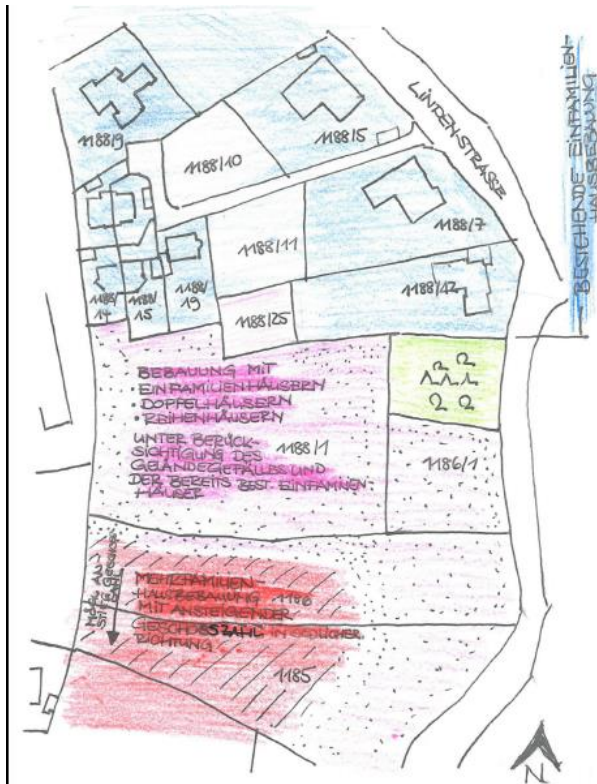
<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
dicht besiedeltes Gebiet, insbesondere wenn man bedenkt, dass hier von 800-900 Anwohnern gesprochen wird.	
Wo bleibt der grüne Charakter der Stadt? Bietet die dichte Besiedelung genügend Grün- und Ausweichflächen - insbesondere wenn man die zusätzliche Emissionsbelastung durch den Autobahnausbau berücksichtigt?	s. Punkt B der Stellungnahme
Aus den Plänen geht nicht hervor, wie die Zufahrt und Parkplatzsituation geregelt ist. Die entstehenden Straßen müssen ausreichend Parkplatzmöglichkeiten bieten.	s. Punkt C der Stellungnahme
Für das Gebiet östlich der Lindenstraße (hin zum Tennisplatz) ist es wichtig, dass die eingeschossige Bauweise (im Bebauungsplanvorentwurf waren 9 eingeschossige Häuser (I+D) vorgesehen) und der Sackgassen-Charakter erhalten bleiben.	Es werden weiterhin eingeschossige Häuser in diesem Bereich vorgesehen. Sackgassen sollen grundsätzlich vermieden werden, da notwendige Wendenanlagen für Müll- und Feuerwehfahrzeuge, mehr Verkehrsfläche in Anspruch nehmen. Zudem sind die Grundstücke nur von einer Seite erschlossen, weshalb die Gebäude bei einer Straßensperrung, z.B. durch einen Unfall oder Bauarbeiten, nicht mehr angefahren werden können. Der Vorschlag wird dennoch aufgenommen und im Bebauungsplanverfahren nochmals überprüft.
Wir erwarten, dass die Stadt sicherstellt, dass hier kein monotones „Ghetto“ entsteht und die Lebensqualität in diesem Stadtgebiet auf einem mindestens gleichbleibend hohen Niveau gehalten wird.	s. Punkt H der Stellungnahme
9. Bürger 9	
Die im städtebaulichen Entwurf/ Strukturplan vorgesehene „Wohnbaufläche, sehr dichte Bauweise/ Geschosswohnungsbau“, welche direkt an unser Grundstück (Flurstück 1188/15) anschließt, lehnen wir kategorisch ab. Wie wir bereits schon einige Male mitgeteilt haben, stehen wir einem geplanten Baugebiet in keinsten Weise negativ gegenüber. Jedoch ist die auf dem Flurstück 1188/1 vorgesehene mehrgeschossige, dichte Bauweise für uns aus folgenden Gründen absolut nicht tragbar:	s. Punkt A der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
bei dreigeschossiger Bebauung im Süden unseres Grundstückes sehr starke Verschattung bereits bestehender mehrgeschossiger Wohnblock im Westen unseres Grundstückes, dadurch würde eine Wohnblockbebauung im Süden uns „einschachteln“, was mit einer sehr verminderten Lebensqualität einhergeht das Gelände ist von Süd nach Nord stark abfallend, das bedeutet, unser Grundstück ist der tiefste Punkt und daher sind alle im Süden stehenden Gebäude noch höher, was natürlich die Verschattung und die negative Optik noch mehr verstärkt ungehinderte Einsicht in unseren Garten aus höhergelegenen Wohnungen die geplante Blockbebauung würde für uns ein Blick auf eine „Betonwand“ in nächster Nähe bedeuten. Wie Sie uns mitgeteilt haben, werden die westlich von uns stehenden, dreigeschossigen Wohnblöcke als Orientierung für die höchstens zulässige Bebauung herangezogen. Hier ist allerdings zu beachten, dass das Gelände des Flurstückes 1183/3 tiefer ist als unseres und auch als das des Flurstückes 1188/1. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung der Flurstücke 1185 und 1186, in Verlängerung der Kettelerstrasse, haben wir dagegen keine Einwände. Für das Flurstück 1188/1 wünschen wir uns eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, welche mit einem angemessenen Grenzabstand zu unserem Grundstück errichtet werden könnten. Wichtig ist hierbei auch den vorhandenen Bestand der Einfamilienhäuser zu berücksichtigen. So beträgt unsere Firsthöhe 7,60m. Wir wünschen uns, wie einst vorgesehen, eine Bebauung mit einem Vollgeschoss plus Dach. Als Kompromiss könnten wir auch mit maximal 2 Vollgeschossen plus Dach leben.	
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung vom 16.11. - 7.12.2009 zum Bebauungsplan S 104-07 Kettelerstrasse, haben wir uns damals schon gegen eine mehrgeschossige Bebauung ausgesprochen. In dem Antwortschreiben vom Stadtplanungsamt im Oktober 2010 wurde uns mitgeteilt, dass Regelungen geprüft und erforderlichenfalls getroffen werden, die unsere Befürchtungen ausräumen oder zumindest mindern würden. Zu unserem Bedauern müssen wir feststellen, dass dies nicht erfolgt ist und unsere damaligen Befürchtungen bei weitem übertroffen werden.	s. Punkt F der Stellungnahme

Anregungen

Stellungnahme

Unseren Ausführungen fügen wir zwecks besserer Übersicht eine Skizze bei.
Wir hoffen, dass unsere Einwände und Alternativvorschläge in der weiteren Planung berücksichtigt werden und mit einfließen.



s. Punkt A der Stellungnahme

10. Bürger 10

Vorab möchte ich mich für das freundliche Gespräch mit Ihnen und Frau Jurczak am letzten Montag in Ihrem Büro bedanken.
Die bei dieser Gelegenheit unsererseits geäußerten Bedenken und Einwände gegen den

s. Punkt A der Stellungnahme

Anregungen

Stellungnahme

Strukturplan „Kettelerstraße / Lindenstraße“ möchte ich heute noch einmal zusammenfassen. Um entsprechende Weiterleitung wird gebeten.

Vorab ist anzumerken, dass gegen eine grundsätzliche Bebauung des gesamten Gebietes nichts einzuwenden ist, sofern die Planung nicht nur öffentliche Belange berücksichtigt, sondern auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vorgenommen wird. Insbesondere in dem im Strukturplan dunkelrot markierten und damit für „dichte Bauweise/Geschosswohnungsbau“ (insbesondere Flurnummern 1188/1, 1188/25 und 1188/28) ausgewiesenen Bereich ist dies jedoch offenbar nicht erfolgt. Die Belange der Eigentümer der bestehenden Bebauung wurden nicht beziehungsweise nicht ausreichend berücksichtigt.

Es ist nicht einzusehen und zu akzeptieren, dass Grundstückseigentümer und teilweise alteingesessene Bürger Schwabachs einer solchen Beeinträchtigung Ihrer Wohnqualität und gleichermaßen Entwertung Ihrer Grundstücke ausgesetzt werden, nur weil die Stadt Schwabach bei ihrer Wohnungsplanung jahrelang geschlafen und den steigenden Wohnungsbedarf nicht rechtzeitig erkannt hat.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung, also drei- bis vierstöckiger Geschosswohnungsbau, fügen sich unabhängig von der späteren Bauweise nicht im Geringsten in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hierbei muss der Blick auf die bestehenden Bebauung und die Grundstücke im Norden und Nord-Osten gerichtet werden. Dieser Bereich ist charakterisiert und geprägt durch entweder freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften. Hinzu kommen schöne, noch unbebaute Grundstücke. Insgesamt muss dieser Bereich somit als „gehobene Wohnlage“ betrachtet werden.

Sofern nun seitens der Stadt Schwabach der im Strukturplanentwurf daran südlich vorgesehene Geschosswohnungsbau mit dem Vorhandensein eines solchen nordwestlich des zukünftigen Baugebiets (u.a. ehemalige „Amisiedlungen“) begründet und gerechtfertigt wird, so ist dies geradezu haarsträubend. Nur weil sich seitlich bereits eine derartige Bauweise befindet, können doch niedrigen Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern nicht noch südlich bzw. in Blickrichtung – zusätzlich höherliegende - drei- oder viergeschossige Wohnblöcke gleich einer Wand vor die Nase gesetzt und die Anwohner und Grundstücke damit quasi mit Wohnblöcken „eingekesselt“ werden. Das Gebot der Rücksichtnahme scheint für die Stadt Schwabach keine Gültigkeit zu haben.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Würde man den Blick einmal weg vom Reißbrett wenden und das Ganze vor Ort betrachten, würde einem die Absurdität dieser Planung und der unzumutbaren Verdichtung geradezu ins Gesicht springen. Geschosswohnungsbau ist definitiv auch anhand der Grundstücksfläche keine geeignete Bauweise, zumindest nicht im Bereich der oben genannten Flurnummern, da unter anderem Abstandsflächen, welche eine gewisse Wohnqualität der Anlieger erhalten könnten, kaum einzuhalten sind und daneben mit einer unzumutbaren Lärmimmission gerechnet werden muss. Hinzu kommt, dass sich der Gebietscharakter strukturell und charakteristisch vorliegend in unzumutbarere Weise ändern würde und dass das vorhandene Ortsbild in erheblicher Weise beeinträchtigt werden würde, was schon für sich nicht zulässig ist. Dies kann dem Vorhaben unabhängig davon, dass sich nach Ansicht der Stadt Schwabach eine solche Planung wegen der bereits vorhandenen Wohnblöcke scheinbar „in die Eigenart der Umgebung einfügt“, entgegengehalten werden. Das sich im Strukturplan abzeichnende Vorhaben wirkt sich ohne jeden Zweifel negativ auf seine unmittelbare und nähere Umgebung aus - zumindest, wenn man den Blick für den gesamten Bereich und alle angrenzende Bebauung öffnet beziehungsweise zu öffnen bereit wäre.	
Weiter scheinen aus diesseitiger Sicht weder die Parksituation noch die Kapazität der Lindenstraße den zukünftigen Durchgangsverkehr betreffend ausreichend Berücksichtigung gefunden zu haben. Wir sprechen in diesem Bereich bei der bisherigen Strukturplanung von einem Zuwachs an Einwohnern von ca. 900, also mehr als 2 % der bisherigen Einwohnerzahl Schwabachs. Und schon heute sind im dann betroffenen Bereich der Lindenstraße viel zu wenige Parkplätze vorhanden. Der zukünftige Durchgangsverkehr würde für die dortigen Anwohner zu einer enormen Lärmbelästigung und damit zusätzlichem Verlust an Wohnqualität führen. Die geplante Verlängerung der Kettelerstraße vermag hierbei keine ausreichende Entlastung schaffen, zumal die Straße „An der Autobahn“ durch den irrwitzigen geplanten Verlauf im „Zickzack“ durch ein Wohngebiet von den Autofahrern eher gemieden werden wird. Dies wiederum belastet die Lindenstraße, welche hierfür nicht ausreichend dimensioniert ist und auch niemals sein wird, noch zusätzlich mit weiterem Verkehrsaufkommen. All dies zusammen führt zu einer massiven, nicht hinnehmbaren Entwertung der Grundstü-	s. Punkt C und E der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
cke nördlich und östlich des Plangebietes, gleich ob bebaut oder unbebaut.	
Weiter bestehen wegen des hohen Grundwasserspiegels im betreffenden Gebiet erhebliche Bedenken gegen die massive geplante Bebauung. Es steht zu befürchten, dass die nördlich angrenzenden und deutlich tiefer liegenden Grundstücke absacken oder es zu Überschwemmungen, bis hin zu einem Eindringen von Wasser in die Häuser kommt. Die Anwohner im Gebiet nördlich und östlich des betreffenden Bereiches werden aus diesen Gründen die drohende strukturelle und charakteristische Veränderung des Wohngebiets und die damit einhergehende Beeinträchtigung und Entwertung ihrer Immobilien nicht akzeptieren und alles in ihrer Macht stehende tun, um eine derart Intensive Verdichtung in Geschossbauweise zu verhindern.	s. Punkt G der Stellungnahme
Es wäre nach alledem sehr wünschenswert, aber auch dringend erforderlich, den Strukturplan jedenfalls im Bereich der Flurnummern 1188/1, 1188/25 und 1188/28 noch einmal zu überdenken. Dort würde sich ein „sanfter Verlauf“ im Anschluss an die vorhandene Bebauung dergestalt anbieten, dass dort Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, maximal zweigeschossig, zulässig sein werden.	s. Punkt A der Stellungnahme
Einen schönen Plan für diesen Bereich gab es ja bereits.	s. Punkt F der Stellungnahme
Eine höhere Bebauung und Verdichtung könnte eventuell weiter südlich in dem Streifen Flurnummer 1186 (mit eventuelle kleineren Mehrfamilienhäusern, statt Blöcken) erfolgen und die mögliche Bebauung dann ab Flurnummer 1185 wieder tiefer zur Autobahn hin auslaufen.	s. Punkt A der Stellungnahme
Zuletzt zu einem sehr unschönen Thema in diesem Zusammenhang. Die Tatsache, dass eine Grundstückseigentümerin, noch dazu eine alte, gesundheitlich geschwächte Dame, unter Druck gesetzt wird und unter Ausnützung Ihrer Hilflosigkeit und offenbar unter Vor Spiegelung falscher Tatsachen zum raschen Verkauf des Grundstücks an die Gewobau der Stadt Schwabach GmbH gedrängt werden soll, mit einem für sie erheblichen finanziellen Nachteil, schlägt dem Fass den Boden aus. Zumal, wenn man betrachtet, wer hieran beteiligt ist. Diesbezüglich bleiben nicht nur seitens der Unterzeichnerin weitere Schritte vorbehalten, wozu ein Einschalten der Presse, aber auch die Prüfung einer eventuellen strafrechtlichen Relevanz gehören können.	Die Anschuldigen treffen nicht zu und müssen entschieden zurückgewiesen werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
Erschütternd ist weiter, dass nun in Zusammenschau mit diesem Sachverhalt auch klar wird, wieso die Stadt auch die weiter in diesem Bereich bereits verkauften Grundstücke einfach mit in die Planung nimmt, schlicht davon ausgehend man werde diese Grundstücke schon bekommen. Nachdem auf diesbezügliche Fragen nur sehr ausweichende Antworten kamen, liegt die Lösung nun auf der Hand: man spielt mit der Zeit. Es bleibt nur zu hoffen, dass diese verwerfliche Planung nicht aufgeht. Dieses Schreibens geht als E-Mail Kopie auch an die Fraktionsvorsitzenden der jeweiligen Parteien des Stadtrats der Stadt Schwabach.	
11. Bürger 11	
Wir haben uns vor 10 Jahren unter o. g. Anschrift ein Haus gekauft, aufgrund der ausgezeichneten Lage mit großzügiger Bauweise, da wir vorher in einer eng bebauten Wohnsiedlung wohnten, was uns sehr störte. Durch die Bürgerinformationsveranstaltung erfuhren wir von o. g. Strukturplanentwurf und waren sehr schockiert, da es vorher einen völlig anderen Bebauungsplanentwurf gab, der der bisherigen Bauweise in diesem Gebiet entsprach, nämlich die Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken.	s. Punkt F der Stellungnahme
Jetzt sollen dort 800 - 900 Menschen angesiedelt werden ohne oder nur sehr geringe Grün- und Ausgleichsflächen.	s. Punkt B der Stellungnahme
Es ist schon bisher so, dass die Parksituation extrem angespannt ist und auch viele Firmentransportwagen hier parken und den Anwohnern die Parkplätze wegnehmen, was sich noch verschlimmern dürfte.	s. Punkt C der Stellungnahme
Außerdem nutzen viele Autofahrer aus Richtung Roth kommend, die Lindenstraße als Abkürzung nach Schwabach, sodass die Anwohner jetzt schon sehr belastet sind durch den Durchgangsverkehr, was sich sicherlich durch eine so dichte Bebauung noch weiter zuspitzen wird. Mit einer Bebauung im bisherigen Stil wären wir selbstverständlich einverstanden. Wir bitten Sie unsere Bedenken ernst zu nehmen und den Strukturplanentwurf nochmals zu überdenken, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen der langjährigen Anwohner.	s. Punkt E der Stellungnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme</u>
12. Bürger 12	
Die Grundstücke 1268/31 und 1271/ 2 sollen nicht Teil des neuen Bebauungsplans werden.	Eine Entscheidung hierzu kann erst im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan getroffen werden.
Die Lindenstraße soll für Fahrradfahrer sicherer gestaltet werden, z.B. mit einem Fahrradweg.	Im Zuge des Strukturplanes sind durchgängige Fuß- und Radwege geplant.
Es soll eine Südumfahrung geprüft werden.	Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung ist zum Ergebnis gekommen, dass eine Südumfahrung einen immensen Eingriff erfordert, der nicht in Relation zum Nutzen steht. Für eine Südumfahrung spricht, dass ein besserer Verkehrsfluss für den Durchgangsverkehr geschaffen werden könnte, der die angrenzenden Wohngebiete entlastet. Gleichzeitig könnte die Südumfahrung dazu dienen, die Wohngebiete zu erschließen. Dagegen spricht, dass eine Südumfahrung deutlich mehr Verkehrsfläche in Anspruch nehmen und zusätzliche Mehrkosten erzeugen würde. Die Straße wäre aufgrund der Bauverbotszone maximal von einer Seite bebaubar. Der Großteil, der für eine Südumfahrung notwendigen Flächen gehören nicht der Stadt. Des Weiteren würde die Südumfahrung den geplanten Grünzug, das „Grüne U“ durchschneiden und nicht nutzbare kleinteilige Grünflächen erzeugen.
Die geplante 3- bis 4-stöckige Bebauung ist zu massiv. Es wird stattdessen eine 2- bis 3-stöckige Bebauung vorgeschlagen.	s. Punkt A der Stellungnahme