



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/316/2019

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

| |
|----------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke |
|----------------------------------|

Bebauungsplan E-3-17, Eichwasen

- Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung 15.04.-20.05.2019

- Billigung Bebauungsplanentwurf und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Anlagen:

- 1 - Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung vom 15.04. - 20.05.2019
- 2 - Planblatt E-3-17 (überarbeiteter Stand 01.08.2019)
- 3 - Entwurf Satzung (überarbeiteter Stand 01.08.2019)
- 4 - Übersichtslageplan, Anlage 2 zur Satzung (überarbeiteter Stand 01.08.2019)

| Beratungsfolge | Termin | Status | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------------|--------------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 17.09.2019 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat | 27.09.2019 | öffentlich | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen (Anlage 1) zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§ 4 Abs.2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der als Anlagen 2, 3 und 4 beigefügte überarbeitete Bebauungsplanentwurf E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“ (Planungsstand 01.08.2019) und die als Anlagen 5 und 6 beigefügte Begründung (Planungsstand 01.08.2019) mit Umweltbericht (Planungsstand 01.02.2019), werden gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“ wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von zwei Wochen erneut verkürzt ausgelegt. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

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

I. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan E-3-17, Schwabach-Eichwasen hat vom 15.04. bis einschließlich 20.05.2019 eine erneute beschränkte öffentliche Auslegung stattgefunden. Nur zu den Planänderungen konnte eine Stellungnahme angegeben werden. Die Anregungen und Einwendungen wurden geprüft. Es sind insgesamt nur wenige Änderungen, die zu berücksichtigen sind, diese betreffen jedoch Grundzüge der Planung.

In der heutigen Sitzung soll das Abwägungsergebnis beschlossen, der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und anschließend die erneute verkürzte öffentliche Auslegung für die Dauer von zwei Wochen beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 15.04. bis einschließlich 20.05.2019

In der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass nur die zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegebenen Stellungnahmen einer erneuten Behandlung unterzogen werden.

1.1 Zu berücksichtigende Einwände

- Im offengelegten Bebauungsplanentwurf vom 01.02.2019 wurde festgesetzt, dass aus gestalterischen Gründen freistehende Treppenanlagen nicht zulässig sein sollen. Damit sollte eine einheitliche geschlossene Kubatur der Baukörper erhalten werden. Insbesondere in den Reihenhausbereichen sollte eine Erschließung von der Gartenseite verhindert werden.
Dagegen gab es Einwände mit der Begründung der Unverhältnismäßigkeit, einem zu starken Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten und es wurde die mögliche Notwendigkeit eines zweiten Rettungsweges angeführt.
Aus diesem Grund soll auf diese Festsetzung verzichtet werden.
- Für fast alle Reihenhausbereiche wurde bisher die offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Baukörper dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Da aber in zwei Bereichen durch die Festsetzung von Baugrenzen die Reihenhauszonen länger als 50 m sind, ist hier die abweichende Bauweise zutreffend. Bei abweichender Bauweise dürfen die Baukörper länger als 50 m sein und sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung dient der Eindeutigkeit, so dass im Vollzug keine Widersprüche auftreten werden.
- Die Baugrenzen und Baulinien der Reihenhausbereiche (WA1 und WA1.1) waren nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Jedoch im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen vergleichbaren baulichen Situationen im Eichwasen ist die Berücksichtigung einer privaten Stellungnahme erforderlich.

Die Baugrenze des betreffenden Reihensendgrundstücks wird entsprechend erweitert. Dies entspricht dem grundsätzlichen Planungsziel des Bebauungsplanes, bauliche Erweiterungen zu ermöglichen und dem Grundsatz, an Reihensendgrundstücken die Baugrenzen dort zu erweitern, wo die Flucht der umgebenden Gebäude und ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden sowie die Situation vor Ort dies als städtebaulich vertretbar zulässt.

Dementsprechend wurden die anderen vergleichbaren Baugrenzen in den Reihensendbereichen WA1 und WA1.1 überprüft und angepasst. Es wurde keine Baugrenze zurückgenommen, es fanden nur Erweiterungen statt.

1.2 Nicht zu berücksichtigender Einwand

Die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von bisher Reinem Wohngebiet (WR) zu künftig Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird von einem Bewohner abgelehnt. Der Bürger befürchtet eine Störung der Wohnruhe durch die Zunahme von Lärm und Verkehr, führt eine Ungleichbehandlung gegenüber den Bewohnern der Hochhäuser an und sieht seinen Besitzstand nicht gewahrt.

Dieses Thema war nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung, der Einwand wurde bereits in der Sitzung am 29.03.2019 umfangreich behandelt und es fiel die Entscheidung, dass die Umwandlung des betreffenden Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der städtebaulichen Ziele weiterverfolgt wird. (weitere Ausführung siehe Abwägungsempfehlungen, Anlage 1)

2. Zusammenfassung der Änderungen des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes Textliche Festsetzungen

Die Festsetzung, dass freistehende Treppenanlagen nicht zulässig sein sollen, wird ersatzlos gestrichen.

Planblatt

- a. Zwei Reihenhausgebiete werden aufgrund der festzusetzenden abweichenden Bauweise aufgrund der Länge der Reihenhauszeilen dem Gebietstyp WA1.1 zugeordnet, die Festsetzungen entsprechen grundsätzlich denen des WA1, nur die Bauweise ist verändert.
- b. Baugrenzen im Bereich der Reihenhausendgrundstücke wurden angepasst. Das betrifft **12** Grundstücke (WA1.1 Wilhelm-Dümmeler-Straße, WA1 westlich Wilhelm-Albrecht-Straße und WA1.1 Dr.-Max-Herold-Straße)

Die **Begründung** wurde nur redaktionell ergänzt, für den **Umweltbericht** ergaben sich keine Anhaltspunkte für Änderungen.

3. Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Billigung des überarbeiteten Entwurfs durch den Stadtrat erfolgt die erneute beschränkte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in verkürzter Form auf die Dauer von zwei Wochen.

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

III. Kosten

Es entstehen außer Personalkosten keine weiteren Kosten.