S-106-09 Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 17.02.2010 bis 16.03.2010

1 12.03.2010 Stadt Schwabach - Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

1. Die Verwertung der Gesamtbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt gemäß beigefügtem Parzellierungsplan (Anlage 1). Die im Bebauungsplan mit einer punktierten Strichlinie dargestellte Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen ist nach der derzeitigen Festsetzungsdarstellung im Bebauungsplan in Mitten der blau angelegten Parzelle situiert. Die Festsetzung dieser Abgrenzungslinie an der Grenzlinie der blauen und grünen Parzelle erscheint weiterführender und sachgerechter.	Zu 1.: Die aktuellen Grundstücksgrenzen werden in das Planblatt übernommen. Die Abgrenzungslinie wird im Planblatt im Hinblick auf einen klaren Planvollzug auf den neuen Grenzverlauf verschoben.
2. Die nördliche Fläche zu ca. 3.370 m2 wurde gemäß nicht öffentlichem Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2009 verwertet. Das entsprechende Erbbaurecht wurde zwischenzeitlich ausgereicht. Diese Verwendung stellt eine Gemeinbedarfsflächennutzung dar, die auch ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplans finden sollte. Um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.	Zu 2.: Die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche steht den Festsetzungen nicht entgegen. Die Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Gewerbefläche erlauben langfristig mehr Spielraum. Die Festsetzung einer eingeschränkten Gewerbefläche wird beibehalten

2 15.03.2010 Stadt Schwabach - Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen

1. Die Straßenverkehrsbehörde stimmt dem vorliegenden Planungskonzept grundsätzlich zu. Dies gilt auch im Hinblick auf die flexible Regelung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich. Ob die geplanten Stellplätze ausreichend sind, wird von den letztlich betriebenen Gewerbebetrieben abhängig sein. Wir müssen allerdings auf die Gefahr hinweisen, dass die geplanten Lkw-Parkplätze, wie bereits teilweise jetzt schon durch Dritte genutzt bzw. belegt werden und es mit der angrenzend vorgesehenen Wohnbebauung des O'Brien-Parks zu Beschwerden kommen kann. Auf das anliegend übersandte Merkblatt der Freiwilligen Feuerwehr weisen wir hin und bitten um entsprechende Beachtung.	Zu 1.: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit es sich um Neuplanung handelt, nach den geltenden Richtlinien zum Entwurf und Ausbau von Straßen konzipiert. Ein Ausschluss der Stellplatzbelegung durch Dritte ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

2. Aus der Sicht des Jugendamtes bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene Planungsänderung. Man kann sich natürlich die Frage stellen, ob das zu überplanende Gelände nicht auch für Wohnbebauung Verwendung finden könnte. Nachdem der Stadtrat aber das Planungsverfahren ausdrücklich mit der Zielrichtung "Ausweisung eines Gewerbegebietes" in Gang gesetzt hat, erübrigen sich dazu weitere Ausführungen.

   Zu 2.:
   Die Festlegung des Gebietscharakters orientierte sich an den bestehenden und geplanten Nutzungen im gesamten ehemaligen Kasernengebiet. Im Süden angrenzend befindet sich der Bebauungsplan S-109-10 in Aufstellung in dessen Geltungsbereich ca. 100 neue Wohneinheiten ermöglicht werden.

3. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, auf den § 12 der Satzung i.V.m. Nr. 5.1.1 der Begründung zu verzichten.

   Seit der Novellierung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 gelten für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22. März 2010 errichtet werden, verschärfte Anforderungen insbesondere für die Emissionen von Staub und Kohlenstoffmonoxyd. Weitere Verschärfungen sind in der Verordnung zum Stichtag 01.01.2014 bereits vorgesehen. Das Umweltschutzamt hält eine darüber hinaus gehende Reglementierung in der Satzung des Bebauungsplanes für nicht (mehr) erforderlich, was letztlich zu einer Verwaltungsvereinfachung führt und die Überwachung erleichtert.

   Zu 3.:
   Auf § 12 der Satzung wird verzichtet.

4. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde sind aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Anmerkungen erforderlich.

3 15.03.2010 Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz begrüßt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vom ursprünglichen Bestand mit 1.315,50 Wertpunkte mit 1.335,00 Wertpunkte in der Planung angestrebt wird.
Nachdem auf diversen Baustellen im O'Brien-Park bereits Bäume während des Baues beschädigt wurden, bitten wir das Planungsamt, die jeweiligen Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume mit den Baustellenbetreibern intensiv abzustimmen. Nach § 10 - "Grünordnung" sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Anlage 1 scheint ein Fehler unterlaufen zu sein: Der Maulbeerbaum gehört zu den klein- und mittelkronigen Bäu-

Der Maulbeerbaum wurde in der Pflanzliste den mittelkronigen Bäumen zugeordnet. Auf eine verbindliche Festsetzung zur Pflanzung von Maulbeerbäumen im Gewerbegebiet wird verzichtet, da ein Früchte tragender Baum die Nutzung der Freiflächen erheblich einschränkt. Die bestehenden, zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche. Baumaßnahmen von privater Seite sind hier nicht zu erwarten. Das Tiefbauamt wurde im Hinblick auf den anstehenden Straßenaus-

men und nicht zu den großkronigen Bäumen. Der Maulbeerbaum war für das Kasernengebiet absolut prägnant. Insoweit sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass eine Mindestzahl von Maulbeerbäumen tatsächlich angepflanzt wird. Die jetzige Auswahlliste stellt dies nicht sicher. Als Ausgleich für die zwei gefällten Pappeln sind nach § 10 Nr. 3 pro 1000 qm Grundstücksfläche mind. 1 Großbaum zu pflanzen. 36 Mauersegler-Nistplätze sind nach § 10 Nr. 12 an den Neubauten anzubringen. Zum Schutz der nachtaktiven Tiere sind Nachtbaustellen im Sommerhalbjahr verboten § 10 Nr. 13 und es wurden Festsetzungen zur Beleuchtungsanlage und zur Lichtführung gemacht § 10 Nr. 14. Der BN begrüßt diese Festsetzungen. Es wird jedoch angeregt, ob anstelle der Natriumdampfhochdrucklampen noch effizientere elektrische Lichtquellen sinnvoll und möglich sind. Natriumdampf-Niederdrucklampen (auch NA, SOX) gehören zu den effizientesten elektrischen Lichtquellen, die es derzeit gibt. Mit bis zu 200 lm/W ermöglichen sie eine effiziente und energiesparende Beleuchtung.
Die Betriebstemperatur ist deutlich geringer als bei der Hochdrucklampe. Obwohl die Lampe auf Grund ihres monochromatischen Charakters nur dort eingesetzt werden kann, wo es nicht auf Farbtreue ankommt (Straßen, Kreuzungen, Industrieanlagen), wäre sie im Rahmen dieses Bebauungsplanes einsetzbar. In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich Ausführungen zu Energienutzung und Energieeinsparung. Leider verzichtet die Stadt hier auf jegliche Festsetzung und vertraut ausschließlich auf die Vernunft und das Umweltbewusstsein des Bauherrn. Hier sollte die Niedrigenergiebauweise als Festsetzung erfolgen.

bau über die Schutzwürdigkeit der Bäume informiert. § 10 Nr. 14 wurde um Natriumdampfniederdrucklampen für den privaten Bereich ergänzt.

Es gibt rechtlich keine Möglichkeit Niedrigenergiehäuser festzusetzen. Die baulichen und technischen Anforderungen an Neubauten zur Energieeinsparung sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt.

4 16.03.2010 Stadtwerke Schwabach

Zum Punkt 4.2.1 Wasser- und Energieversorgung ist anzumerken:
Die Wasserversorgungsleitung in diesem Bereich wird erneuert und soll im Spülverfahren verlegt werden. Die Leitung wird jedoch nicht - wie angegeben - unter dem Gehweg verlegt, sondern im Straßenkörper zwischen den beiden vorhandenen Kanälen. Im vorhandenen Gehweg werden die Strom- und Telekomleitungen verlegt.

Die zutreffenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

5	**10.03.2010**	**Stadt Schwabach Freiwillige Feuerwehr**	
		Allgemeine Informationen	Die zutreffenden Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Die erforderlichen Brandschutznachweise werden im Zuge des Bauantragsverfahrens geprüft bzw. gefordert.
6	**23.02.2010**	**IHK Gremium Schwabach**	
		Dem Verfahren wird zugestimmt. Die IHK möchte jedoch trotzdem am weiteren Verfahren beteiligt werden.	Die IHK wird durch Zusendung der Niederschrift über den Ausgang des Verfahrens informiert.
7	**24.02.2010**	**Stadt Schwabach – Tiefbauamt**	
		Im Zuge der Kanalerschließungsarbeiten "O'Brien Park West" (Regelsbacher Str./Auf der Reit/Abenberger Str.) müssen die im o. g. B-Plan nummerierten Bäume 2 und 3 zwingend gefällt werden. Wir bitten diesen Baumbestand aus dem B-Plan S-106-09 zu entnehmen. Ob der Baum Nr. 1, aufgrund eines in unmittelbarer nähe befindlichen abzubrechenden RÜB, unbeschadet bleibt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.	Die Bäume 2-3 werden aus Planblatt und Baumliste gelöscht. Direkt an Ort und Stelle ist auf Grund der Kanalbaumaßnahme keine Ersatzpflanzung möglich. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich der Abenberger Straße wird 1 Eiche als Ersatzpflanzung neben Baum Nr. 20 festgesetzt. Baum 1 liegt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze und war nur informell dargestellt.
8	**19.02.2010**	**Deutsche Telekom**	
		In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen. 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 Deutschen Telekom AG nicht behindert werden. 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 Netzproduktion GmbH so früh wie möglich,	Die zutreffenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und dementsprechend im weiteren Bauantragsverfahren berücksichtigt.

mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9 18.02.2010 N-Ergie

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne über unsere Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich, insbesondere - auch zum Anschluss von Erneuerbaren Energien - weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, die nicht in unseren Plänen dokumentiert sind und über die wir keine Auskunft geben können. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Wie aus den Bestandsplanunterlagen zu ersehen ist befinden sich im angezeigten Baubereich keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH.
Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die Allgemeinversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwabach GmbH.

Die Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zu finden.

10 12.02.2010 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Die Bebauungsplanfläche befindet sich auf dem ehemaligen O'Brien-Kasernengelände, einem Gelände, auf dem in der Vergangenheit stellen- und bereichsweise immer wieder auffüllungs- und/oder nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt worden sind. Aus den Ergebnissen von Untersuchungen anderer ehemaliger US-Kasernenstandorte ist darüber hinaus auch bekannt, dass der Putz bzw. die Wandfarbe in ehemaligen US-Kasernengebäuden nicht selten erhöhte Belastungen mit Bioziden und Schwermetallen aufweist. Aus den Ausführungen des Bebauungsplan-Entwurfs (unter 2.2 "Anlass und Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes") geht hervor, dass eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Fläche und den Gebäudebestand durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse dieser relativ aktuellen-Untersuchung (Stand November 2008) liegen dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg allerdings bislang nicht vor. Es wird daher um Vorlage

Die Abbrucharbeiten fanden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens statt. Abbruch und Entsorgung wurden gutachterlich betreut. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben. Die abbruchbegleitenden Gutachten wurden an das Wasserwirtschaftsamt weitergeleitet.

aller Untersuchungsergebnisse bzw. Untersuchungsberichte gebeten, damit sinnvoll beurteilt und mitgeteilt werden kann, ob und inwieweit Erfordernisse im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange bestehen oder nicht. Eine Stellungnahme ist erst nach Vorlage der orientierenden Altlastenuntersuchung möglich.

11 12.02.2010 Regierung von Mittelfranken – Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise (zum Brand- und Katastrophenschutz) beachtet werden.

Die zutreffenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die erforderlichen Brandschutznachweise werden im Zuge des Bauantragverfahrens geprüft bzw. gefordert.

12 19.03.2010 Tiefbauamt

1. Sachgebiet Stadtentwässerung
   Derzeitiger Sachstand zu 4.2.2 Abwasserbeseitigung. Die öffentlichen Abwasserkanäle in der nördlichen Abenberger Straße wurden im Rahmen einer baulichen Kanalsanierung saniert. Der BRK-Neubau auf der Nordseite der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen kann über zwei bestehende Kanalanschlüsse in die vorgenannten Kanäle im Mischsystem entwässert werden. Im Zuge des bevorstehenden Kanalneubaus südliche Abenberger Straße und Kreuzungsbereich Ansbacher Straße wird für das noch freie südliche Gewerbegrundstück ein neuer Hausanschlusskanal bis ca. 2 m ins Grundstück hinein mitverlegt. In den Festsetzungen ist bei § 11 Abführung von Oberflächenwasser im Absatz 2 der zulässige Abflussbeiwert mit ψ=0,70 zu ersetzen.

   Zu 1.:
   Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. § 11 der Satzung wird entsprechend geändert.

2. Sachgebiet Straßenbau
   Die Beibehaltung der Betondeckschicht wird aus technischer Sicht zu Einschränkungen bei der Lage der Fahrbahn führen. So sind Kompromisse bei der ordnungsgemäßen Entwässerung, als auch den Flächenneigungen im Fahrbahn- und Gehwegbereich zu erwarten. Der gegenwärtig finanzielle Vorteil beim Ausbau wird langfristig zu erhöhten Unterhalts- und Wartungsaufwendungen führen.

   Zu.2.:
   Die Wahl des Straßenbelags ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Bedenken des Tiefbauamtes werden zur Kenntnis genommen.

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN			STADT SCHWABACH Die Goldschlägerstadt.
STADTPLANUNGSAMT			
PROJEKT Grundstücksaufteilung Gewerbegebiet "Nördliche Abenberger Straße"	AMTSLEITUNG	01.02.2010	SCHAUER
	PROJEKTLEIT.	01.02.2010	MEYER
	GEZEICHNET	01.02.2010	LANG
	GEÄNDERT		
	GEÄNDERT		
	GEÄNDERT		
PROJEKTSTATUS	MASSSTAB 1 : 1000		PLANNUMMER