

Bebauungsplan S-109-10 „O'Brien Park Südwest“ – TÖB-Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vom 06.12.2010.-14.01.2011

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

N-Ergie Netz GmbH

Bestandspläne unserer Versorgungsanlagen erhielten Sie bereits mit der Stellungnahme vom 29.04.2010, AZ:AWB02201004121.

Wir bitten Sie, folgende Hinweise in der Begründung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Punkt 6.4 Wasser- und Energieversorgung

Änderung:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze **verlaufen** unterirdische **Versorgungstrassen** für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsanlagen müssen mindestens 7 Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten **und vor Erstellung von Einfriedungen** die betroffenen Versorgungsträger N-ERGIE (0911/802-16856) und Stadtwerke Schwabach GmbH (09122/936-0) informiert werden. In die Baugenehmigung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Die zutreffenden Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Ergänzung:

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Landratsamt Roth

Die Pläne wurden durch das Gesundheitsamt Roth gesichtet und ausführlich geprüft. Die Atlasproblematik wurde in früheren Stellungnahmen und Dienstbesprechungen mit der Stadt Schwabach ausreichend gewürdigt.

Der Ausbau der Ansbacher Straße als Hauptverbindung in Richtung Regelsbach ist im Moment in Planung. Die Straße verläuft unweit des Bebauungsplanes im Norden. Aus diesem Grunde ist die zu erwartende Lärmsteigerung für das Wohngebiet mit einzuplanen. Dementsprechende Auflagen zum Lärmschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren mit aufzunehmen.

Der Planung liegt die Verkehrslärmprognose von 2006 zugrunde, die auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Schwabach von 2004 das steigende Verkehrsaufkommen bereits berücksichtigt. Im Planungsgebiet sind demnach keine Konflikte zu erwarten und somit keine Auflagen zum Lärmschutz erforderlich.

Sollten Regen- oder Grauwasseranlagen geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Mel-

Ein entsprechender Hinweis steht in der Satzung.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

depflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gem. Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen. Die Erstellung muss gem. DIN 1988 bzw. EN 1717 nach den gültigen Regeln der Technik erfolgen.

Staatliches Bauamt Nürnberg

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Nachfolgend noch einige Hinweise, Empfehlungen und Anregungen:

Die Einmündung der Straße "An der Reit" in die St 2409 weist bereits bei der momentanen Verkehrsbelastung Defizite auf und wurde sehr breit angelegt. Die St 2409 ist im Bereich der Einmündung jedoch noch in der Baulast der Stadt, so dass eine Umplanung des Einmündungsbereiches hier nur angeregt wird.

Langfristig halten wir die geplante Anbindung der Ansbacher Straße an die St 2409 für zielführend. Später wäre dann die Aufstufung der Ansbacher Straße zur Staatsstraße sinnvoll.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind am nördlichen Ende der Abenberger Straße sieben Stellplätze auf öffentlichem Grund vorgesehen. Die Parkplätze sollten möglichst abgerückt vom Einmündungsbereich angelegt werden, um Störungen und Gefährdungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge im direkten Einmündungsbereich zu vermeiden.

Im Vorgriff auf die geplante Anbindung der Ansbacher Straße an die St 2409 wird angeregt, im Einmündungsbereich der Abenberger Straße in die Ansbacher Straße eine Tropfeninsel einzubauen. Dies erleichtert das Queren für Fußgänger und signalisiert dem Verkehrsteilnehmer, dass die Straße nicht vorfahrtsberechtigt ist ("Selbsterklärende Straße").

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Gemäß Satzungsentwurf zum Bebauungsplan ist vorgesehen, die vorhandenen Belastungen des Untergrundes mit MKW großflächig auszutauschen.

Sofern ein vollständiger Austausch nachgewiesen werden kann, sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz keine weiteren Maßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen veranlasst.

Zu gegebener Zeit wird daher um Vorlage des Berichts des Sachverständigen, der die Bodenaustauschmaßnahme überwacht hat, gebeten, um in Abhängigkeit der Ergebnisse der Bodenaustauschmaßnahme eine abschließende Bewertung vornehmen zu können.

Hinweis wurde bei der Straßenplanung bereits berücksichtigt.

Bei Bedarf ist der nachträgliche Einbau einer Verkehrsinsel möglich.

Die Unterlagen wurden durch die SGS an das Wasserwirtschaftsamt weitergeleitet.

Freiwillige Feuerwehren Schwabach Stadt

Allgemeine Informationen

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Feuerschutz, 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. Gegebenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke.

Die zutreffenden Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt.

Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen)

Anregungen

der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Bebauungsplan als Privatweg gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden: alle im Bebauungsplan als Privatweg gekennzeichneten Verkehrsflächen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die privaten Eigentümerwege werden öffentlich gewidmet. vertragliche Festlegung in Vereinbarung mit SGS.

Im Zuge des Straßenausbaus werden sämtliche Versorgungsstrassen im Gebiet neu verlegt. Die Koordination erfolgt durch Amt 44 bzw. das externe Ingenieurbüro Braun. Stellungnahme wurde an Amt 44 weitergeleitet.

Die Wege werden öffentlich gewidmet. Keine Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich.

Anregungen

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit 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, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrsweisen, 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.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die o. g. Liegenschaft wird von der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk als Ortsverband genutzt, Eigentümer ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Das Flurstück befindet sich in ca. 140 m² Entfernung zum nördlichen Rand des Plangebietes.

Durch die bestimmungsgemäße Nutzung der o. g. Liegenschaft durch das Technische Hilfswerk entstehen Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen), die eine Beeinträchtigung der künftigen Nutzung des Plangebietes nach sich ziehen können. Wir bitten Sie, dies bei der weiteren Abwägung des Planungsvorhabens angemessen zu berücksichtigen. Etwaige Ansprüche von Be-

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Wurde bei der Straßenplanung berücksichtigt.

Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Abstand des THW zur nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im Eichwasen beträgt derzeit 200m. Das nächstgelegene Wohnbaugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches liegt 270m entfernt. Bestehende Konflikte

Anregungen

troffenen oder die Finanzierung von Lärmschutzmaßnahmen werden abgelehnt, Nutzungsbeschränkungen können nicht hingenommen werden.

Soweit noch nicht geschehen, bitten wir Sie, den Landesbeauftragten für Bayern der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk als Träger öffentlicher Belange unmittelbar zu beteiligen.

Referat für Stadtplanung und Bauwesen - Bauordnungs- und Hochbauamt

Im Teilbereich WA₂ wird eine Tief- bzw. Hochgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des WA₁ errichtet. Die blaue Baugrenzenlinie ist durch eine rote Umgrenzungslinie von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zu ersetzen.

Östlich der Abenberger Straße ist die Errichtung von 6 öffentlichen Stellplätzen realistischer als die Errichtung von 8 Stellplätzen.

Der städtebauliche Entwurf stellt im östlichen Teil der Abenberger Straße 4 Carportanlagen dar. Diese lösen Abstandsflächen aus, welche sich mit den Abstandsflächen der Mehrfamilienwohnhäuser nicht überdecken dürfen.

Der städtebauliche Entwurf sieht an der westlichen Seite der Abenberger Straße eine Stellplatzanlage vor. Diese ist im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt. Eine rote Umgrenzungslinie von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze muss für die notwendigen Stellplätze des WA₁ eingezeichnet werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Wir weisen jedoch daraufhin und bitten, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

sind nicht bekannt und durch die Neuplanung auch nicht zu erwarten.

Das THW wurde gesondert beteiligt und hat sich nicht geäußert.

Die Nutzung als Parkhaus ist innerhalb der geplanten Festsetzungen möglich.

Gegenüberliegende SP sind ebenfalls in der Bilanz enthalten.

Abweichende Abstandsflächen für Carports und Garagenanlagen gegenüber Wohngebäuden für das WA₃ wurden zur Klarstellung in Satzung aufgenommen.

Für die bestehende Bebauung gilt keine Einschränkung für Nebengebäude, Carports und Garagen. Die Satzung wurde zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Anregungen

und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken - Regionsbeauftragter bei der Regierung von Mittelfranken

Es wurde festgestellt, dass o. g. Vorhaben (ca. 4,1 ha WA sowie Gemeinbedarfsflächen - Pflegeheim, Kindergarten, Sporthalle der Stadt Schwabach

- aus der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde, gegen die aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen geltend gemacht wurden
 - als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist
- Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.

Amt 26 - Umweltschutzamt

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Einwände. Das Mauerseglervorkommen an der Turnhalle (Begründung Nr. 7.3.) ist durch die Bebauungsplanung nicht gefährdet, sodass kein Verbotstatbestand gem. BNatSchG erfüllt ist.

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Nennenswerte Immissionen (Luft, Lärm) werden durch die beabsichtigte Nutzung (Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) nicht erwartet.

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

Es wird gebeten, die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde zukommen zu lassen. Eine entsprechende Stellungnahme ist von der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt noch einzuholen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Untersuchungsergebnisse werden durch die SGS der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde gesondert beteiligt.

Anregungen

Weitere Anregungen oder Anmerkungen sind derzeit vom Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen nicht angezeigt.

Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Schwabach

Für die Energieversorgung des gesamten Bebauungsgebietes schlagen wir vor, die im O'Brien-Park über BHKW der Stadtwerke verfügbare Fernwärme für die Heizungs- und Warmwasserversorgung einzusetzen. Eine ähnliche Anschlusspflicht wurde vor Jahren auch im Bereich „Am Holzgarten“, "Blaue Häuser" und Seniorenwohnanlage "Pentas" durchgesetzt. Die Wärmeversorgung erfolgt dort zur allgemeinen Zufriedenheit.

Gleichzeitig empfehlen wir, durch geeignete Dachausrichtung aller Wohngebäude die Möglichkeit für das Anbringen von PV-Anlagen zu schaffen.

Nachdem bedauerlicherweise in den vergangenen Jahren und auch bei der Baufreimachung dieses Bebauungsgebietes eine große Anzahl von großen Maulbeerbäumen gefällt wurde, begrüßen wir die ausdrückliche Aufnahme dieser Art in die Pflanzliste und in den Grünordnungsplan.

Stadtwerke Schwabach GmbH

Die Stromversorgung ist über die geplante und neu zu errichtende Trafostation an der Spalter Straße möglich.

Die Gasversorgung der geplanten Anwesen ist nur im Bereich der Spalter Straße möglich. Eine Wärmeversorgung ist in der Abenberger Straße und in der Spalter Straße vorgesehen unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die neue Einrichtung einer zentralen Wärmeversorgung ist mit einem hohen finanziellen Aufwand für Versorger sowie Abnehmer verbunden. Im Bereich von Einfamilienhäusern, die nach der aktuellen ENEC verbindlich in Niedrigenergiebauweise gebaut werden müssen ist eine individuelle Energieversorgung zur Abdeckung des geringen Wärmebedarfs deutlich wirtschaftlicher. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang der Abenberger Straße ist eine zentrale Wärmeversorgung über ein BHKW vorgesehen.

Eine Südausrichtung der Dächer ist bei allen Neubauten im Gebiet möglich.

Die Stadtwerke wurden von Beginn an in den Planungsprozess mit einbezogen. Die dargestellten Belange sind mit der Stadtverwaltung abgestimmt.