



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S–110–10 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Gewerbepark West“

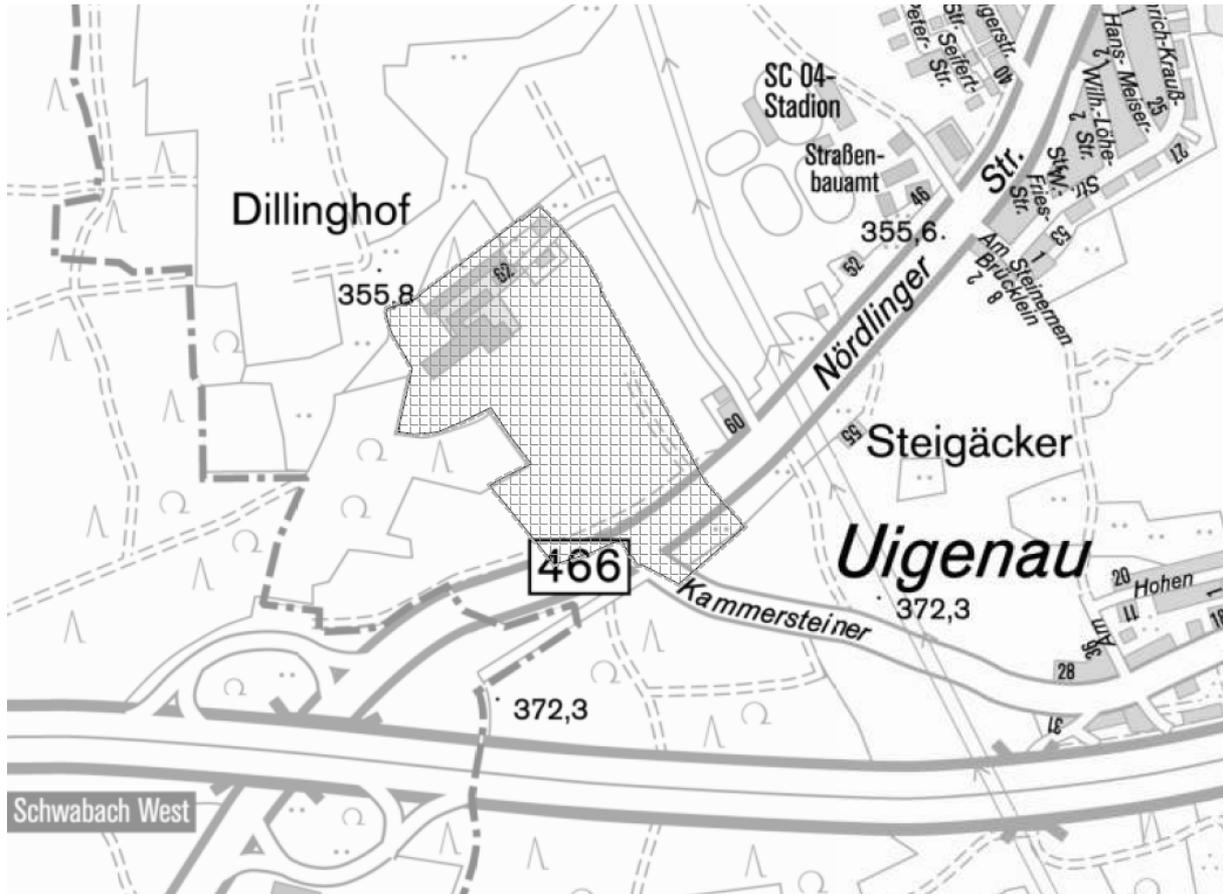
I. BEGRÜNDUNG

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
5. WICHTIGE PLANUNGSASPEKTE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	5
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
7. IMMISSIONEN	6
7.1. Lärmimmissionen	6
7.2. Sonstige Immissionen	6
8. VER- UND ENTSORGUNG	6
8.1. Trink- und Löschwasserversorgung	6
8.2. Energieversorgung	7
8.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	7
8.4. Abwasserentsorgung	7
8.5. Abfallentsorgung	8
9. ALTLASTEN/KAMPFMITTEL	8
10. SONSTIGE UMWELTASPEKTE	8
11. FESTSETZUNGEN	8
11.1. Art der baulichen Nutzung	9
11.2. Maß der baulichen Nutzung	9
11.3. Bauweise	10
11.4. Erschließungsflächen	10
11.5. Grünordnerische Maßnahmen	10
11.6. Gestalterische Festsetzungen	11
12. HINWEISE	12

II. UMWELTBERICHT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	13
2. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS	13
3. BESCHREIBUNG DER PLANUNG	13
4. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER AUFSTELLUNG IN FACHPLANUNGEN UND FACHGESETZE	14
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
5.1. Bestandsaufnahme	15
5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.	16

5.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
5.5.	Planungsalternativen	18
5.5.1.	Standortalternativen	18
5.5.2.	Alternative Bebauungskonzepte.....	18
5.6.	Bewertung	19
III.	ANLEGE ZUR BEGRÜNDUNG	
	Auflistung der Gutachten zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“	19



VERFAHRENSSTAND BILLIGUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahnabfahrt Schwabach-West als ersten Bauabschnitt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 statt.

Mit Schreiben vom 23.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 30.03.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

In der nach der Überarbeitung folgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes besteht erneut die Möglichkeit, sich in das Verfahren durch eine Stellungnahme einzubringen.

Diese Unterlagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und konkretisiert.

I. BEGRÜNDUNG

1. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten von Schwabach. Unmittelbar südlich liegt die Autobahn, durch den Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B 466. Der Geltungsbereich ist ca. 13 ha groß. Die Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein ehemaliger Legehennenbetrieb mit zwei angrenzenden noch genutzten Wohnhäusern. Neben der Bundesstraße liegt auch die bestehende Kammersteiner Straße im Geltungsbereich.

Ganz im Norden ist ein Streifen Landschaftsschutzgebiet.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegen landwirtschaftliche Flächen im Nordosten und Waldflächen im Südwesten.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach. Kleinere Flächen (u.a die Wohngebäude) sind in privatem Eigentum. Die Bundesstraße ist im Eigentum des Bundes.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach stellt für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen (insgesamt ca. 33 ha) gewerbliche Baufläche dar.

Die Planung widerspricht nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Der Standort ist an den Siedlungsraum angebunden und integriert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die enge Begrenzung der Stadt Schwabach führt mittlerweile bereits zu erheblichen Problemen in der Flächenbereitstellung für die gewerbliche Entwicklung. Die naturräumliche Gliederung des Stadtgebietes, die unterschiedlich zu erfüllenden Flächenanforderungen sowie die anzustrebende Trennung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe, lassen nur wenig gewerbliche Bauflächen zu. Vorhandene und geeignete Flächen sind insofern bestmöglich zu entwickeln. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen der Wirtschaft an die Gewerbestandorte, die ihrerseits Zwangspunkte setzen, die bei der Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die kreisfreie Stadt Schwabach mit ihren rund 39.000 Einwohnern ein mögliches Oberzentrum. Mögliche Oberzentren sollen die Oberzentren bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums sowie bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze ergänzen und bei Bedarf entlasten. Im Übrigen haben sie wie Mittelzentren ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot anzubieten.

In der im Entwurf vorliegenden Überarbeitung des Landesentwicklungsprogramms (die Beteiligung der Gemeinden fand statt) ist eine wesentliche Änderung enthalten, dass Schwabach ein gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden und damit an Bedeutung gewinnen könnte.

Neben dem in Schwabach ständig wachsenden Dienstleistungsbereich, der in der Regel einen geringeren Flächenbedarf hat, gibt es in Schwabach traditionell einen starken Anteil des verarbeitenden Gewerbes. Die Stadt will auch weiterhin den produzierenden Teil die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten geben, um das Arbeitsplatzangebot für Facharbeiter und angelernte Kräfte zu erhalten und möglichst zu stärken. Ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze wird im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Um diesen Unternehmen, aber auch produktionsnahen Dienstleistungen, die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen geben zu können und externe Um- und Neuansiedlungen

zu ermöglichen, sind neue Gewerbeflächen notwendig. Um wettbewerbsfähige Produktionsbedingungen zu ermöglichen, bedeutet dies i. d. R. gegenüber den historisch gewachsenen Standorten - insbesondere in der Innenstadt - einen höheren Flächenbedarf. Die Gründe liegen in der Fabrikation auf einer Ebene, einen erhöhten Platzbedarf für die logistische Abwicklung sowie die nachzuweisenden Stellplätze der Mitarbeiter.

Freie Gewerbeflächen sind in der Stadt Schwabach nur noch vereinzelt (z.B. an der Wiesenstraße) vorhanden. Flächengrößen, Zuschnitte, Lage und ggf. vorhandene Bebauung entsprechen nicht immer dem Bedarf interessierter Firmen. Darum ist die Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes notwendig. Dabei sollen möglichst für verschiedenartige Betriebsformen Grundstücke bereitgestellt werden.

Aufgrund des vorrangigen Ziels, Flächen für produzierende Betriebe oder produktionsnahe Dienstleistungen bereitzustellen, sollen insbesondere kein ausschließlicher Einzelhandel und keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind.

Die Abgrenzung des ersten Bauabschnittes und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans resultieren überwiegend aus der Grundstücksverfügbarkeit und weisen nur an zwei Stellen über die städtischen Flächen hinaus eine Abrundung auf. Im nördlichen Bereich wurden zwei bestehende Wohnhäuser mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich geht über die Bundesstraße hinaus, da der Knotenpunkt Nördlinger Straße (B 466) / Kammersteiner Straße im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes umgestaltet und damit verkehrssicherer ausgeführt werden muss.

5. Wichtige Planungsaspekte für den Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes fließen eine Vielzahl von Planungsaspekten in den Entwicklungsprozess ein. Die wichtigsten sind u.a.:

- Einfügen in das Landschaftsbild, Beachten der Ortseingangsfunktion
- Überwiegend für produzierendes und Dienstleistungs- Gewerbe (grundsätzlicher Ausschluss ausschließlichen Einzelhandels)
- Berücksichtigen der umgebenden Wohnbebauung durch Festlegung von Lärmkontingenten
- Eine - trotz der Topographie - möglichst kostengünstige, funktionelle Erschließung
- Möglichst flexible und verschiedene Grundstücksgrößen

6. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Lage unmittelbar an einer Autobahnzufahrt und einer Bundesstraße ist die großräumige Erschließung hervorragend. Die innere Erschließung wird durch eine Hauptsammelstraße (Planstraße A), vom Kreisverkehr abgehend, vollzogen. Eine direkte Erschließung der Gewerbegrundstücke von der Bundesstraße ist nicht möglich.

Die Ausbildung des Knotenpunktes Nördlinger Straße (B 466) / Kammersteiner Straße wird als Kreisverkehr ausgebildet und das Gewerbegebiet gleichzeitig mit angeschlossen. Der Anschluss des Altarmes der B 466 (temporärer Parkplatz) wird wieder hergestellt, jedoch nur für Pkw. Für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge ist die Zufahrt gesichert.

Für das Gewerbegebiet wurde ein Gesamterschließungskonzept erstellt, das die Topografie und eine mögliche weitere Entwicklung berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Gewerbe-

parks erfolgt durch den neuen Kreisverkehr am Knotenpunkt der Nördlinger Straße zur Kammersteiner Straße über die Planstraße A (in Nord-Süd-Richtung). Planstraßen B, C, D und E sind als Stichstraßen mit Wendehammer vorgesehen, die bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem späteren Zeitpunkt (neues Bebauungsplanverfahren) die Erschließung sichern. Eine Verlängerung der Planstraße C in den Bannwald ist nicht vorgesehen. Planstraße S an den bestehenden Anwesen stellt nur eine untergeordnete Erschließung dar. Die Entscheidung zum Bau eines Kreisverkehrs ist mit dem Kreuzungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg am 17.10.2012 beidseits unterzeichnet worden.

Durch die Erschließung werden neun Baufelder (Baufeld 2 besteht aus zwei Teilbereichen) gebildet, die durch ihre Größe eine flexible Nutzung zulassen. Parzellierungen sind möglich.

7. Immissionen

7.1. Lärmimmissionen

Für die geplante gewerbliche Nutzung müssen die möglichen und jeweils höchstzulässigen Emissionskontingente (differenziert nach Tag/Nacht) gem. der DIN 45691 festgelegt werden, um die Richtwerte für die benachbarte Wohnbebauung einzuhalten.

Dabei werden die maximal möglichen Emissionskontingente festgelegt, allerdings nicht nur bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-110-10, sondern bezogen auf die geplante künftige Gesamtfläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Aus den zulässigen Emissionskontingenten ergibt sich eine Gliederung des Gewerbegebietes.

Hinsichtlich möglicher Immissionen sind sowohl die Immissionen von den geplanten und bestehenden Verkehrswegen als auch mögliche Emissionen von angrenzenden Bestandsnutzungen (z.B. dem angrenzenden Sportplatz) und die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen von Bedeutung. Die Ergebnisse sollen zur Aussage herangezogen werden, inwieweit z.B. Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet möglich bzw. eingeschränkt sind. Letztere sind im GE7, GE8 und GE9 daher ausgeschlossen.

7.2. Sonstige Immissionen

Am Anfang des Bebauungsplanverfahrens wurde in Erwägung gezogen, ein Industriegebiet zu entwickeln. Durch die Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung wurde bestätigt, die Zielrichtung bei der Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes zu belassen. Einschränkungen ergeben sich damit aus dem Betriebstyp (kein Industriebetrieb) sowie im Einzelfall aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Schwabach GmbH für den Planbereich zuständig. Die Löschwasserversorgung über das Netz der Trinkwasserversorgung ist nur so lange möglich, wie die Qualität des Trinkwassers, beispielsweise durch längere Standzeiten, im Leitungsnetz und die damit verbundene Gefahr der Verkeimung nicht beeinträchtigt wird. Im Gewerbegebiet ist nach den Arbeitsblättern vorgesehen, eine Löschwassermenge von 96m³/h für mindestens zwei Stunden bereit zu stellen (ausreichend als Grundversorgung für Gewerbegebiete). Die höhere Löschwassermenge von 192m³/h für mindestens zwei Stunden macht die Flexibilität bei der Gewerbeansiedlung größer. Wo die für den Objektschutz zum Teil darüber hinausgehende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Eine Möglichkeit bildet der Einbau einer zentralen Lösch-

wasserzisterne, die über das Trinkwassernetz gespeist wird und im Umkreis von 300 m, die höhere Löschwassermenge von 192m³/h für zwei Stunden bereit stellt.

Die Abstände und Ausbildung des Hydrantennetzes erfolgt nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405.

8.2. Energieversorgung

Für die Energieversorgung sieht die Planung der Stadtwerke Schwabach GmbH zunächst den Bau einer zentralen Trafostation vor. Der Bereich wurde am Eckpunkt der Planstraße A zur Planstraße D definiert. Je nach Energiebedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe kann es notwendig werden, weitere dezentrale Trafostationen aufzubauen.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas ist nach derzeitigem Stand nicht automatisch möglich. Der Anschlusspunkt liegt etwa in Höhe „Edeka“ an der Nördlinger Straße, so dass der Netzausbau und die notwendigen Regelstationen einen erheblichen Investitionsbedarf auf Seiten der Stadtwerke Schwabach nach sich ziehen würden. Der Gasbedarf auf Seiten der anzusiedelnden Betriebe ist nicht abschätzbar, da oft auch alternative Energiequellen zum Einsatz kommen (z.B. Nutzung regenerativer Energien oder Prozesswärme)

Im Bebauungsplangebiet wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Leichte Einschränkungen, wie die Einbindung von Solarelementen sollen dem Gesamteindruck des Gewerbegebietes nach außen Rechnung tragen, ohne die Nutzung der Energiequellen in stärkerem Maße zu beschränken. Eine gutachterliche Aussage zur Nutzbarkeit von Geothermie liegt noch nicht vor.

8.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für die Vermarktung des Gewerbegebietes wird es für unbedingt erforderlich gehalten, eine moderne Telekommunikationsanbindung (u.a. High-Speed-Internet) anbieten zu können. Die Telekom als möglicher Netzbetreiber wurde bereits frühzeitig ins Verfahren einbezogen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

8.4. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.

Das Schmutzwasser fließt im Freispiegelgefälle zum neuen Kanalanschluss entlang des Siechweihergrabens. Auf Grund der Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich wurde der Kanal in entsprechender Bauweise ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt in der Kläranlage der Stadt Schwabach.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nördlich der Nördlinger Straße fließt in die nördlichen Regenrückhaltebecken 1 und 2 mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage. Diese ist ausgelegt für einen Verschmutzungsgrad bis F5 des DWA-Merkblattes M 153. Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen und mit einem Ausführungshinweis versehen:

Grundsätzlich sollten Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen in wasserdurchlässiger Weise errichtet werden, sofern die Versickerung nicht bedenklich ist. Für das Niederschlagswasser ist ein gesonderter Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nachzuweisen. Gleiches gilt bei der Einleitung in den Niederschlagswasserkanal. Zu beachten sind die Ausführungshinweise D.7.

Mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag nach BImSchG ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung sowie die Entwässerungsplanung einschließlich dem Nachweis nach DWA-M 153 (Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers) einzureichen. Bei Flächenbe-

lastung des privaten Niederschlagswassers ≤ Typ F5 (nach DWA-M 153) ist der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal möglich. Höher belastete Flächen > Typ F5 sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach im Einzelfall vor der Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal mit einer vorherigen privaten Niederschlagswasserbehandlungsanlage auf Privatgrund vorzureinigen oder mit privaten Rückhaltmaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten (begrenzt auf die stark verschmutzten Flächen Typ F7). Entsprechende Auflagen sind in die (Bau-)Genehmigung aufzunehmen.

Die Entscheidung trifft das Tiefbauamt der Stadt Schwabach, auf Grund der begrenzten Kapazitäten des Schmutzwasserkanals.

Mit dieser Festsetzung kann einerseits die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals verringert werden und damit die Kosten für Kanalbau und Kläranlage und andererseits eine Schmutzbelastung des Siechweihergrabens als Vorfluter verhindert werden. Für die Wechselfeuchtgebiete des Siechweihergrabens ist es wichtig, dass vor Ort anfallendes Niederschlagswasser dem Biotop zugeführt wird.

Das Gebiet südlich der Nördlinger Straße entwässert das Niederschlagswasser in den Regenrückhalteteich 3. Für diesen ist kein hydraulischer und qualitativer Nachweis nach dem DWA-Merkblatt M 153 und keine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, da dieser Abfluss in den Mischwasserkanal der Stadt Schwabach eingeleitet und in der Kläranlage Schwabach gereinigt wird.

8.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird für jedes Grundstück vorgenommen, nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach.

Für Altglas und Weißblech sind Sammelbehälter vorzusehen. Als zentral gelegener Standort wurde die Ecke Planstraße A / Planstraße D ausgewählt. Eine Kombination mit der geplanten Trafostation entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

9. Altlasten/Kampfmittel

Eine historische Recherche hat keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel ergeben.

Beim Abriss der Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebs muss untersucht werden, inwieweit Altlasten vorhanden sind, ansonsten liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

10. Sonstige Umweltaspekte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt (Ifanos Landschaftsökologie, Fr. Dr. Mühlhofer u.a., Hessestraße 4, 90443 Nürnberg, JULI 2011). Dabei wurden insbesondere die Arten Fledermäuse, Feld- und Bodenbrüter, Höhlenbrüter und die Zauneidechse betrachtet.

Für weitere Umweltaspekte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11. Festsetzungen

Im Bebauungsplan sollen insbesondere zu folgenden Themen Festsetzungen getroffen werden:

11.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet festgesetzt, in den meisten Bereichen mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen. Als weitere Beschränkung der Art der baulichen Nutzung werden ausschließliche Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe (oder produktionsnahe Dienstleistungen) freizuhalten.

Bei einer Zulässigkeit dieser beiden Nutzungsarten würden Flächen für Betriebe entfallen, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoll wären, während die produzierenden Betriebe in der Regel auf eine gute Verkehrsanbindung und auf Flächen, auf denen gewisse Immissionen nicht schädlich sind, angewiesen sind.

Beschränkungen bzw. teilweise Ausschlüsse sind im Bebauungsplanentwurf daher vorgesehen bei Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie hinsichtlich Lagerplätzen.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Höchstwerte des § 19 BauNVO festgesetzt. Hier soll die Verkehrsinfrastruktur bestmöglich ausgenutzt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll in Abhängigkeit vom Geländeniveau beschränkt werden, um eine bessere Einbindung ins Landschaftsbild zu erzielen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) beträgt über dem im jeweiligen Baufeld angegebenen Bezugspunkt (Höhe in m über NN):

12m GE2 (nördlich Planstraße S)

16m GE1, GE2 (südlich Planstraße S), GE3, GE4, GE7, GE8, GE9

20m GE5, GE6

Der Bezugspunkt definiert die mittlere Geländehöhe des Baufeldes und ist damit eindeutig. Eine weitere Unterteilung der Höhen innerhalb der Baufelder wird für nicht notwendig erachtet. Grundstücksteilungen dürfen nicht festgesetzt werden, so dass dann auf einem Grundstück unterschiedliche Höhenfestsetzungen aufeinander treffen, was bei langen Gewerbebauten schwierig ist. Zudem gibt es für die differenziertere Höhenfestsetzung keine wesentlichen städtebaulichen Aspekte.

Als eindeutiger Bezugspunkt an den baulichen Anlagen ist die Attikahöhe beim Flachdach (Wandhöhe) und die Firsthöhe bei geneigten Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Sheddach definiert.

In wenigen Teilbereichen sind aus städtebaulichen Gründen Einschränkungen für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgenommen worden. Dies betrifft die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßen sowie in der 20m-Zone zum Wald. Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu keiner erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke.

Weitere bauliche Einschränkungen ergeben sich auf der Grundlage des § 9 FStrG entlang der Bundesstraße B 466 (Nördlinger Straße). Beidseitig 20m von der äußeren Fahrbahnkante sind auf der v.g. Rechtsgrundlage als Anbauverbotszone sowie weitere 20m als Baubeschränkungszone definiert. Für letztere gilt die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Staatliches Bauamt Nürnberg). Die Einschränkungen betreffen auch Werbeanlagen und sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

11.3. Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig.

Die Regelung ist wichtig, da die Beschränkung der offenen Bauweise auf max. 50m im Gewerbegebiet zu erheblichen Einschränkungen im Produktionsprozess führen kann und die geschlossene Bauweise (Bauen ohne Grenzabstände) produktionsbedingt bzw. aus Gründen des Brandschutzes (Feuerwehrumfahrung) oft nicht möglich ist und auch aus städtebaulichen Gründen keine Notwendigkeit besteht.

11.4. Erschließungsflächen

Die Erschließungsflächen sollen auf der einen Seite möglichst flexible Grundstückszuschnitte ermöglichen und auf der anderen Seite aus Gründen der Kostenersparnis und Flächensparbarkeit so gering wie möglich und funktional erforderlich ausfallen. In wenigen Bereichen, wie entlang der Bundesstraße B 466, sind aus verkehrlichen Gesichtspunkten Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Gestaltung des Straßenraumprofils ist nicht Bestandteil der Festsetzungen, sondern wird mit der Ausbauplanung ausformuliert. Der bisherige Stand der Planung ist hinweislich in den Verkehrsflächen eingetragen worden, um die Breite der festgesetzten Flächen besser nachvollziehen zu können

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft, Stadt Schwabach“ festgesetzt worden. Diese sind der Ersatz für entfallende Zuwegungen auf den künftigen Gewerbegrundstücken.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsgrün ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Land- und Forstwirtschaft, der Stadt Schwabach und der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung sind die Ausführung von Pflegemaßnahmen im Bereich selbst, den angrenzenden Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie des Regenrückhaltebeckens 2.

11.5. Grünordnerische Maßnahmen

Für alle grünordnerischen Maßnahmen gilt die Pflanzliste als Anhang zum Satzungstext als Empfehlung. Für einzelne Maßnahmen wurde aus gestalterischen Gründen oder zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs die Auswahl bewusst eingeschränkt. Für einige Maßnahmen ist festgesetzt, dass Abgänge von Pflanzen in gleicher Qualität zu erbringen sind. Hintergrund ist u.a. der angesetzte ökologische Ausgleich der Maßnahmen. An ökologischen wichtigen Stellen, wurde die Verwendung standortgerechtem / einheimischen (autochthonen) Pflanzmaterials festgesetzt.

Auf den Gewerbegrundstücken ergibt sich durch die Beschränkung der Grundflächenzahl mit 0,8 eine Grundstücksfläche von min. 20 Prozent, die zur Auflockerung begrünt werden soll. Ebenfalls zur Auflockerung der insgesamt starken Versiegelung sind Baumpflanzungen vorgesehen: für Stellplätze ist je angefangene 250m² Stellplatz- und Zufahrtsfläche mindestens ein Laubbaum und auf den verbleibenden Grundstücksflächen je angefangene 1.500m² Baugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb des Gebietes ist vorgesehen, keine großen Grünflächen festzusetzen, da ein kompaktes Bauen ermöglicht werden soll, um Flächen und Infrastruktur bestmöglich auszunutzen. Lediglich zum Ausgleich von Höhendifferenzen und als gleichzeitige Biotopvernetzung ist eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Terrassenkante geplant. Diese ist als extensive Rasenfläche mit anteiliger Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und Bestandteil des ökologischen Ausgleichs.

Im Bereich der Regenrückhalteteiche und auf dem bestehenden Anwesen (nördlich der Planstraße S) ist vorgesehen, durch Heckenpflanzungen einen weicheren Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen. Teile dieser Maßnahme basieren zudem auf den Vermeidungsmaßnahmen der saP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Juli 2011, Ifanos Nürnberg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine kleine Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1407), die innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Diese soll über Pflanzfestsetzungen als Waldmantel planerisch gesichert werden.

Zur Bundesstraße B 466 (Nördlinger Straße) und zur Kammersteiner Straße setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Maßnahmen sind im ökologischen Ausgleich berücksichtigt. Ziel der Maßnahme ist die räumliche Begrenzung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen und einige Strauchgruppen.

11.6. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Vorgaben sind auf ein notwendiges Maß reduziert, um einerseits die städtebaulich-gestalterische Grundkonzeption umzusetzen und die Gewerbetreibenden nicht zu stark einzuschränken. Notwendigkeiten ergeben sich u.a. um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren sowie einige Regeln für das Image des Gewerbeparks West zu definieren.

Die Gliederung von Fassaden über 50m ist wichtig, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Aus dem gleichen Grund wurde bei Dachflächen die Verwendung stark glänzender Materialien ausgeschlossen.

Entsprechend dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Gleichzeitig dürfen keine stark verunreinigten Niederschlagswässer in den Boden versickern, da die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers besteht. Die Festsetzung verfolgt das Ziel der Versickerung vor Ort bei gleichzeitigem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen. Daher ist der Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem DWA-Merkblattes M 153 notwendig. Auch in den Niederschlagswasserkanal dürfen nur gedrosselt Einleitungen stattfinden und mit einem maximalen Belastungsgrad von F5. Stärker belastete Niederschlagswässer sind auf dem Gewerbegrundstück selbst vorzureinigen. Evtl. notwendige Einleitungen in den Schmutzwasserkanal sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Der Kanal im Trennsystem ist in seiner Aufnahme von Niederschlagswasser begrenzt.

Festsetzungen zu Einfriedungen sind wesentlich für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes, so dass die Höhe auf zwei Meter begrenzt wurde und zusammenhängende Einfriedungen so zu gestalten sind, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Eine Gliederung bei längeren Einfriedungen ist ein wichtiger Aspekt der Raumwirkung und daher Bestandteil der Festsetzungen. Am Übergang zur offenen Landschaft und entlang der Straßen, soll eine abschirmende Wirkung vermieden werden, in dem nur offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter; Licht und Luft durchlässig) zulässig sind.

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind wichtig, aber auf Grund der gewerblichen Nutzung in ihrer Größe nicht zu unterschätzen. Zur besseren Integration in das Erscheinungsbild sind die Standorte in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen sind für Gewerbebetriebe notwendig. Ihre Art, Lage, Größe und Anzahl ist entscheidend für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und den Störungsgrad des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzungen ergeben Regeln, einerseits ausreichende Werbemöglichkeiten für Gewerbetreibende zu bieten aber andererseits eine störende Häufung zu unterbinden. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt der Verkehr dar, der durch Werbeanlagen und Leuchtquellen nicht gestört werden darf.

12. Hinweise

Im Bebauungsplan sind wichtige Hinweise, die sich aus den Gutachten oder Stellungnahmen ergeben haben, aufgeführt. Sie sollen eine Hilfestellung beim Planvollzug bilden.

II. UMWELTBERICHT

Hinweis: Der Umweltbericht beinhaltet den Stand der frühzeitigen Beteiligung. Nach dem Vorliegen aller Informationen (u.a. Abwägungsergebnisse und Erläuterungsbericht zum externen ökologischen Ausgleich) wird der Umweltbericht vor der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben!

1. Inhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

2. Ziel des Bebauungsplans

Die enge Begrenzung der Stadt Schwabach führt mittlerweile bereits zu erheblichen Problemen in der Flächenbereitstellung für die gewerbliche Entwicklung. Die naturräumliche Gliederung des Stadtgebietes, die unterschiedlich zu erfüllenden Flächenanforderungen sowie die anzustrebende Trennung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe, lassen nur wenig gewerbliche Bauflächen zu. Vorhandene und geeignete Flächen sind insofern bestmöglichst zu entwickeln. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen der Wirtschaft an die Gewerbestandorte, die ihrerseits Zwangspunkte setzen, die bei der Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die kreisfreie Stadt Schwabach mit ihren rund 39.000 Einwohnern ein mögliches Oberzentrum. Mögliche Oberzentren sollen die Oberzentren bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums sowie bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze ergänzen und bei Bedarf entlasten. Im Übrigen haben sie wie Mittelzentren ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot anzubieten.

Neben dem in Schwabach ständig wachsenden Dienstleistungsbereich, der in der Regel einen geringeren Flächenbedarf hat, gibt es in Schwabach traditionell einen starken Anteil des verarbeitenden Gewerbes. Die Stadt will auch weiterhin den produzierenden Teil die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten geben, um das Arbeitsplatzangebot für Facharbeiter und angelernte Kräfte zu erhalten und möglichst zu stärken. Ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze wird im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Um diesen Unternehmen aber auch produktionsnahen Dienstleistungen die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen geben zu können und Neuansiedlungen zu ermöglichen, sind neue Gewerbeflächen notwendig. Um wettbewerbsfähige Produktionsbedingungen zu ermöglichen, bedeutet dies in der Regel gegenüber den historisch gewachsenen Standorten, insbesondere in der Innenstadt, einen höheren Flächenbedarf. Die Gründe liegen in der Fabrikation auf einer Ebene, einen erhöhten Platzbedarf für die logistische Abwicklung sowie die nachzuweisenden Stellplätze der Mitarbeiter.

Freie Gewerbeflächen sind in der Stadt Schwabach nur noch vereinzelt (z.B. an der Wiesenstraße) vorhanden. Flächengrößen, Zuschnitte, Lage und ggf. vorhandene Bebauung entsprechen nicht immer dem Bedarf interessierter Firmen. Darum ist die Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes notwendig. Dabei sollen möglichst für verschiedenartige Betriebsformen Grundstücke bereitgestellt werden.

3. Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. Die Gliederung basiert im Wesentlichen aus dem Immissionsgutachten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die Erschließung erfolgt vom Knotenpunkt der Nördlinger Straße (B 466 / Kammersteiner Straße mittels eines Kreisverkehrs, der gleichzeitig die Anbindung zum Gewerbegebiet sichert. Innerhalb des Gewerbegebiets ist die Erschließung so weit reduziert, dass sie die Grunderschließung si-

chert und für evtl. weitere Planabschnitte erweiterbar ist. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind im nördlichen Bereich zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die das Niederschlagswasser gedrosselt in den Siechweihergraben einleiten sollen. Ggf. zusätzliche technische Einrichtungen z.B. zur Vorreinigung auf den Gewerbegrundstücken werden im weiteren Verfahren betrachtet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einige grünordnerische sowie gestalterische Festsetzungen, die einerseits eine städtebauliche Grundordnung sichern sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduzieren, und andererseits die Gewerbebetriebe nicht zu sehr einschränken sollen.

4. Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung bei der Aufstellung in Fachplänen und Fachgesetze

Schutzgüter	Ziele	Grundlage
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung, von Natur- und Landschaft, auch der biologischen Vielfalt.	Bayerisches Arten- und Biotopschutzprogramm BayNatschG, BNatschG
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und den Menschen. – Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, sind besonders zu schützen. 	§ 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauGB, Bundesbodenschutzgesetz, BayBodSchG BNatschG
Wasser	Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers	Art. 29 ff. WasG By
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. – Die Vermeidung von Emissionen 	§ 1 Abs. 6 BauGB, BlmSchG
Mensch	Schutz des Menschen vor Immissionen	BlmSchG
Landschaft	Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft	NatSchG BY, BNatschG
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erhaltung und Nutzung von Baudenkmalern, Schutz von Bodendenkmälern	Denkmalschutzgesetz

Eine Teilfläche des Flurstücks 1407 ist Landschaftsschutzgebiet. Hier gelten die Ziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Bestandsaufnahme

Schutzgüter	Bestand
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Eine spezielle Artenschutzprüfung wird durchgeführt. Dabei werden insbesondere die Arten Fledermäuse, Feld- und Bodenbrüter, Höhlenbrüter und die Zauneidechse betrachtet. Andere schutzwürdige Arten, die nicht europäisch geschützt sind, aber beeinträchtigt werden könnten, werden ebenfalls berücksichtigt, wenn sie bekannt werden.
Boden	Coburger- und Blasensandstein im Untergrund sind von geringen Flugsand- und Verwitterungsdecklehmen überdeckt, die mit ihrer Entwicklung zu Braunerde gute Verhältnisse für die Landwirtschaft bieten, z.B. auch Sonderkulturen. Diese intensivere landwirtschaftliche Nutzung wird auch deutlich in einer höheren Nährstoffbelastung des aus den Seitenhängen der Talsenke austretenden Grundwassers (siehe Planungsbüro Grebe, Landschafts-+Ortsplanung, 1992, Seite 19).
Wasser	Wasserläufe sind nicht bekannt. Das Grundwasser liegt nur 1 - 3 m unter Gelände und fließt Richtung Nord-Nordost, Richtung Schwabachtal. Der Baugrund im Gelände aus mürbem und festem Fels mit Ton und Tonsteinlagen ist etwas ungünstig (siehe Grebe Landschafts-+Ortsplanung, 1992, S. 19).
Luft und Klima	Der Talbereich (äußerster Nordwesten des Geltungsbereiches) stellt eine Frischluftschneise und ein Kaltluftentstehungsgebiet dar.
Mensch	Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich vereinzelnde Wohnhäuser, die zu ehemaligen Hofstellen gehören oder als Betriebsleiterwohnungen dienen. Im Abstand von mindestens 420 m liegen Wohngebiete (allgemeine und reine Wohngebiete).
Landschaft	Der Geltungsbereich stellt die Ortseingangssituation dar. Aufgrund der Topographie ist das Landschaftsbild vom Talraum aus gesehen ebenfalls schützenswert. Nennenswerte landschaftliche Strukturen sind aufgrund der ausgeräumten Ackerflächen jedoch nicht vorhanden, lediglich rund um die Gebäude bestehen Gehölzstrukturen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Sind keine vorhanden.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Es bestehen Wohnhäuser und die Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebes.

5.2. Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Durch die Versiegelung wird Pflanzen und Tieren Lebensraum genommen. Die genauen Auswirkungen insbesondere auf die Fauna kann erst nach der Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung sowie der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.
Boden	Bei der tiefer reichenden Bodenbildung sind die physischchemischen Filtereigenschaften im Vergleich entschieden günstiger ausgebildet, Schadstoffe können hier im Boden besser adsorbiert und damit vom Grundwasser ferngehalten werden: Der relativ hohe Durchlässigkeitsbeiwert und der geringe Flurabstand bergen jedoch für das bodennahe Grundwasser eine erhöhte Gefahr der Grundwasserbelastung durch eindringende Schadstoffe. Eine Gefahr der Belastung der tiefer liegenden Grundwasserstockwerke erscheint aber gering, da zwischengeschaltete Basisletten die einzelnen Grundwasserstockwerke von einander trennen." So sind die Belastung privater Brunnen sowie der Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes bei Unterreichenbach nicht auszuschließen und müssten bei einer angestrebten Gewerbenutzung näher untersucht werden. (siehe Planungsbüro Grebe, Landschafts-+Ortsplanung, 1992, Seite 19).
Wasser	Siehe oben
Luft und Klima	Kaltluft kann nicht mehr ohne weiteres in den Ortskern fließen
Mensch	Die im Gebiet und in unmittelbarer Nähe in den Wohngebieten lebenden Menschen werden durch die Lärmbelastung und andere Immissionen aus den Gewerbebetrieben und den zusätzlichen Verkehr mehr belastet, als im Bestand. Die Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft und den damaligen Legehennenbetrieb entfällt.
Landschaft	Durch die Gewerbebauten ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszuschließen. Mit geeigneten Maßnahmen (s. u.) kann dies jedoch ausgeglichen werden.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Sind nicht vorhanden
Kultur- und sonstige Sachgüter	Die bestehenden Gebäude haben Bestandschutz und werden nicht tangiert. Die Gebäude des ehemaligen Legehennenbetriebes werden teilweise entfernt.
Schutzgüter-Wechselwirkungen	Sind nicht bekannt

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgüter	Entwicklungsprognose
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Keine starke Entwicklung, da intensive Landwirtschaft, bzw. Hähnchenmastbetrieb. Evtl. bessere Entwicklung in den Randbereichen außerhalb des Geltungsbereichs
Boden	Es würden weiterhin Schadstoffeinträge durch Landwirtschaft eingebracht werden.
Wasser	s.o. für Grundwasser
Luft und Klima	Es würden sich keine Veränderungen zum Ist-Zustand ergeben
Mensch	Es würden sich keine Veränderungen zum Ist-Zustand ergeben
Landschaft	Es würden sich keine Veränderungen zum Ist-Zustand ergeben
FFH- und Vogelschutzgebiete	Es würden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entwickeln
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es würden keine gravierenden Veränderungen eintreten.
Schutzgüter-Wechselwirkungen	Es sind keine Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bekannt.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Generell wird der Eingriff, der nicht durch die unten genannten Maßnahmen im Plangebiet gemindert werden kann, extern ausgeglichen. Dazu erfolgt eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach der Schwabacher Werteliste.

Schutzgüter	Maßnahmen
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Durch Pflanzfestsetzungen im Randbereich kann eine gewisse Vernetzung gewährleistet werden.
Boden	Keine
Wasser	Schutz des Grundwassers durch getrennte Abführung von Regenwasser und Einleitung in den Siechweihergraben, Bevorzugung von wasser- und gasdurchlässigen Materialien in Bereichen, in denen keine Belastung durch Schadstoffe zu erwarten ist.
Luft und Klima	Im Bereich der Frischluftschneisen werden stark emittierende Betriebe ausgeschlossen.
Mensch	Es werden Lärmschutzfestsetzungen (Emissionskontingente) getroffen, es sollen keine emittierenden Betriebe im Bereich der Frischluftschneisen zugelassen werden.
Landschaft	Entlang der Bundesstraße und zum Talraum gerichtet sollen Pflanzfestsetzungen getroffen werden. Höhe der Gebäude wird begrenzt.
FFH- und Vogelschutzgebiete	Nicht erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht erforderlich
Schutzgüter-Wechselwirkungen	Keine

Die Eingriffsbilanzierung wurde durch das Büro Ifanos Landschaftsökologie, Fr. Dr. Mühlhofer u.a., Hessestraße 4, 90443 Nürnberg ermittelt. Der Eingriff nach der Schwabacher Werteliste umfasst 36.442 Wertepunkte.

Ein Teil des Ausgleichs wird innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen und umfasst 12.711 Wertepunkte. Dazu gehören die Pflanzmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche, die Anlage von Hecken in einigen Randbereichen sowie die Ausbildung einer Allee entlang der Bundesstraße. Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken sind in der Bilanz nicht berücksichtigt, verbessern aber die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von 23.731 Wertepunkten, die auf externen Flächen ausgeglichen werden sollen. Die Suche nach geeigneten Flächen ist Aufgabe des weiteren Verfahrens sowie die Festlegung der auf diesen Flächen möglichen ökologischen Maßnahmen.

5.5. Planungsalternativen

5.5.1. Standortalternativen

Die Stadt Schwabach hat eine relativ geringe Flächenausdehnung. Die nicht besiedelten Flächen sind zu weiten Teilen als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Für die Funktionalität eines Gewerbegebietes aber auch zu Reduzierung von unnötigem Verkehr durch das Stadtgebiet ist eine verkehrsgünstige Lage essenziell. Aufgrund der Emissionen ist ein gewisser Abstand zur Wohnbebauung (§ 50 BImSchG) zumindest für störende Betriebe notwendig. Diese drei wesentlichen Aspekte führen zu einer sehr geringen Auswahlmöglichkeit an potenziellen Gewerbestandorten.

In diesem Zusammenhang ist auch deutlich festzuhalten, dass die Stadt durch Ausweisung eigener geeigneter Gewerbegebiete bei gleichzeitiger Wahrnehmung ihrer Planungs- und Gestaltungshoheit ein Abwandern von Gewerbebetrieben in außerstädtische Stadtrandlagen und damit in Nachbargemeinden, mit teilweise negativeren Umweltauswirkungen, entgegenwirkt. Es ist zielführender, dass die zur wirtschaftlichen Entwicklung benötigten Gewerbeflächen in den wachsenden Zentren und damit auch in Schwabach als angehendes Oberzentrum bereitgestellt werden. Weder von der Landesentwicklung noch von der regionalplanerischen Zielsetzung her ist es wünschenswert, dass Unternehmen mangels ausreichender Rahmenbedingungen in Unterkleinzentren oder nicht definierte zentrale Orte ausweichen.

Anfang der 1990er Jahre ist durch das Planungsbüro Grebe eine Standortuntersuchung bezüglich mehrerer potenzieller Gewerbestandorte durchgeführt worden. Für drei potenzielle Gebiete wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei hat sich erwiesen, dass der Bereich links und rechts der Bundesstraße 466 unter bestimmten zu beachtenden Aspekten geeignet ist.

Insbesondere empfiehlt das Gutachten:

- den Hang- und Talbereich von Bebauung freizuhalten,
- einen durchgehenden Grünzug über den Talraum zum Ort zu schaffen,
- einen Puffer zu den Waldrändern zu schaffen,
- im Entstehungsbereich der Kaltluftschneisen keine emittierenden Betriebe anzusiedeln

Auch wenn das Gutachten beinahe 20 Jahre alt ist, sind die grundlegenden Aussagen immer noch aktuell.

5.5.2. Alternative Baukonzepte

Aufgrund der Topographie ist die Erschließung weitestgehend vorgegeben.

Mögliche alternative Baukonzepte können sich innerhalb der bestehenden Art der baulichen Nutzung ergeben, wobei angestrebt wird, dem Mangel an geeigneten Gewerbeflächen durch eine hohe Ausnutzbarkeit gerecht zu werden. Zu beachten sind die geltenden Grenzwerte bzw. Richtwerte.

5.6. Bewertung

Eine abschließende Bewertung lässt sich erst nach Vorliegen aller Informationen treffen. Allgemein ist bezüglich der Umweltauswirkungen auszuführen, dass die Fläche in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Von dem Legehennenbetrieb gingen im Rahmen der nach dem BImSchG genehmigten Nutzung Emissionen (Abluft und Hühnerkot) aus, die sich sowohl auf die betroffene Fläche im Geltungsbereich bzw. auch die angrenzende Wohnbebauung ausgewirkt haben. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet konnte letztendlich die Einstellung einer solchen im Außenbereich privilegierten Nutzung unterstützt werden.

Ungeachtet dessen trägt die Ausweisung von Gewerbegebieten und damit die Bestandssicherung und Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur zur Sicherung eines ausreichenden Steueraufkommens zur Finanzierung der städtischen Aufgaben bei, fördert die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und schafft die Voraussetzungen für vielfältiges Engagement. Das gilt ausdrücklich auch für den Bereich des Umweltschutzes.

III. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Auflistung der Gutachten zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb des Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt und berücksichtigt:

- Ökologische Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (Büro Ifanos, Nürnberg, 10.01.2012)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP, (Büro Ifanos, Nürnberg, 07/2011)
- Schalltechnische Untersuchung (Büro Umwelt, Nürnberg, 30.09.2011)
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht (Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR, Pyrbaum, 12.12.2011)
- Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP (Planungsbüro Grebe u.a., Nürnberg, 12/1991)
- Gutachterliche Stellungnahme zum Thema „Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung und –politik in der Stadt Schwabach unter besonderer Berücksichtigung des Gewerbegebietes West an der Nördlinger Straße“ (Universität Bayreuth, 03.02.1997)
- Bodenkundliches Gutachten als Grundlage für Biotopplanung (Dipl.-Ing. (FH) Mlnarik, Neustadt a.d. Aisch, 27.10.2012), externe ökologische Ausgleichsfläche Gemarkung Ottersdorf, Flurnummer 978 und 990