

**Bebauungsplan P-5-75, 7.Änderung, Am Falbenholzweg (nördlicher Teil)
Öffentliche Auslegung vom 17.12.2012 bis einschließlich 21.01.2013 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange mit Anschreiben vom 10.12.2012**

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth

Bereich Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

Kenntnisnahme

Bereich Forsten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2012 Az. 4600.
Im Kapitel 7 Belange des Forstrechts werden die waldrechtlichen Verhältnisse umfassend dargestellt bis auf die Flächengröße der zu rodenden Waldflächen.
Zwischenzeitlich wurde durch uns die Rodung Fl.Nr. 151 Gemarkung Penzendorf genehmigt, die notwendige Ersatzaufforstung ist bereits nachgewiesen.

Stellungnahme vom 20.09.2012

Bereich Forsten:

Fl.Nr. 151 (teilweise), Fl.Nr. 117 und 154/8 sind Wald i. S. Art. 2 BayWaldG und liegen im Verdichtungsraum nach LEP. Die Waldfunktionsplanung hat den Waldflächen besondere Bedeutung für den regionalen Klima- und Immissionsschutz zugewiesen.

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Die geplante 7. Änderung bedeutet waldrechtlich eine Rodung i. S. Art. 9 BayWaldG der o. g. Waldflächen. Aus waldrechtlicher Sicht wird der Rodung unter der Auflage von flächengleichen Ersatzaufforstungen im Verdichtungsraum zugestimmt

Die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen umgesetzt und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Grundstückseigentümer der genannten Grundstücke sind im Rahmen der Bauvorbereitung mit den Auflagen vertraut.

Zur Überwachung der Ersatzaufforstung bitten wir um Mitteilung

- wie groß die gerodeten Waldflächen sind
- wer zum Nachweis der Ersatzaufforstungen verpflichtet ist

Mit Schreiben vom 10.01.2013 wurden dem Amt die entsprechenden Flächengrößen und Eigentümer mitgeteilt.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein weiterer Einwand.

Kenntnisnahme

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der ursprüngliche B-Plan aus den 70er Jahren sah die Erhaltung von Teilen des bis dahin geschlossenen Waldgebietes als Durchgrünung vor. Durch viele B-Plan-Änderungen erfolgten immer neue Ausweitungen in das Waldgebiet und eine Vernichtung der Durchgrünung.

Im Abwägungsprozess ist sicherlich die Nachverdichtung im vorhandenen Gewerbegebiet einer Ausweisung neuer Flächen grundsätzlich vorzuziehen. Bei der Nachverdichtung muss jedoch das ökologische Gesamtkonzept weiterhin bedacht werden. Dieses ist durch die vielen B-Plan-Änderungen mittlerweile verloren gegangen.

Wir beantragen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz und seiner angrenzenden Flächen ein **Grünplan** erstellt wird.

Der Grünplan nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege muss eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung ermöglichen. Die vorhandenen Biotopstrukturen (z.B. Wald- und Freiflächen) und weitere zu schaffende Biotopstrukturen (z.B. Hecken, Magerrasen) sind sinnvoll zu vernetzen.

Dies trägt sicherlich auch zu einer optischen Begrünung bei. Die Bewohner des „Schwabacher Ostens“ haben zu Recht den Eindruck, dass zugunsten von Gewerbe ausschließlich Eingriffe in die Natur und keinerlei Aufbau stattfinden.

Die geplanten Eingriffe in die Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden. Das Änderungsverfahren zum P-5-75 sollte unabhängig vom Konzept zu Ende gebracht werden. Für diesen Planbereichen wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet. Der Waldbestand ist insgesamt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen nicht von hoher Qualität.

Da es sich bei der hier geplanten Gewerbeflächenausweisung um sehr gut erschlossene Teilflächen handelt, es um die Erweiterung bereits ansässiger Firmen geht und damit auch die bauliche Erweiterung nicht auf neuen Flächen erfolgt, ist der hier beabsichtigten Gewerbeflächenentwicklung gegenüber dem Erhalt von Waldstreifen der Vorrang zu geben. Für die zu rodenden Waldflächen muss nach Forstrecht eine flächengleiche Ersatzaufforstung erfolgen.

Für eine Teilfläche ist dies bereits auf einer Fläche westlich von Penzendorf an der Autobahn vorgesehen.

Die Grundsätze der Grüngestaltung innerhalb des Gebietes werden weiterhin aufrecht erhalten. Die Gewerbeflächen sind zum öffentlichen Raum durch einen 4m breiten Pflanzstreifen eingegrünt, der nicht eingezäunt werden darf. Der Charakter des Gewerbegebiets, auch in optischer Hinsicht, wird dabei aufrecht erhalten.

Da es sich bei den jetzigen Baugebieten um Nachverdichtungen und In-

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W38150362, PTI 13, PB L Nbg, Thomas Kibler vom 29.03.2010 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 29.03.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, für die eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch besteht.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Aus den uns übermittelten Unterlagen ist nicht erkennbar, wie sich die beabsichtigte Maßnahme auf die bestehende Telekommunikationslinie der Telekom auswirkt. Es ist daher unerlässlich, dass uns die konkretisierte Planung vorgelegt wird, damit die Auswirkungen auf die Planungsalternative dargestellt werden können. Für ein Abstimmungsgespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Gemeinde Rednitzhembach

Einwände werden von der Gemeinde Rednitzhembach nicht erhoben, da wahr-

nenentwicklungen handelt, ist es nach Baugesetzbuch §13a möglich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Unabhängig davon erfolgt ein forstrechtlicher Ausgleich im Rahmen der Rodungserlaubnis.

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Gewerbegebietes Am Falbenholzweg soll in den betroffenen Bereichen vorgenommen werden.

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Die vorhandene Telekommunikationslinie wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Objektplanung durch den privaten Bauherrn ist diese Leitung zu berücksichtigen oder ggf. eine Verlegung zu veranlassen.

Kenntnisnahme

Anregungen

zunehmende Belange nicht berührt werden.

Gewerbeverein 1848 Schwabach

Der Gewerbeverein stimmt der 7. Änderung des Bebauungsplanes vollumfänglich zu.

Holluba-Rau, Karin, Schwabach

Folgende Anregungen sind aus Naturschutz- und Umweltgründen zu beachten. Der in den 70er Jahren entwickelte B-Plan für das Gewerbegebiet am Falbenholz war damals bewusst so gestaltet worden, dass von dem ursprünglichen Waldgebiet im Rahmen einer Grundbegrünung der Charakter des Gebietes weiterhin einiger Maßen erhalten bleiben sollte. Man wollte Gewerbe bewusst mit Grün gestalten, damit die zunehmenden Belastungen durch Verlust von nahem Erholungsgebieten und weiter zunehmender Luftverschmutzungen gemindert wurde.

Auch heute besteht weiterhin das Bedürfnis nach Nähe von Wald und somit nach Erholungsgebieten und Luftreinhaltungsgebieten. Durch den ständig wachsenden Druck von weiteren Gewerbegebietsausweitungen und neuen Ausweisungen, hat die Konkurrenz von Flächennutzung so zugenommen, dass ein weiterer radikaler Eingriff in die Landschaft für viele Menschen auch aus dem Blick vom vielseitigen Bedarf von Boden -Wasser, Luft, Nahrungsproduktion, Erholungsraum, Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere, Energiequelle,.....- kaum mehr erträglich scheint.

Auch bei einer weiteren Verdichtung von Gewerbeansiedlung, die aus Gründen von Landknappheit manchmal sinnvoll erscheint, sollten Grundgrünzüge, die bereits vor 40 Jahren gut begründet eingerichtet wurden, möglichst erhalten bleiben, damit Gewerbeflächen auch für das Auge ertragbar bleiben und zugleich für Durchlüftung sorgen.

Deshalb ist im Fall Falbenholz zu prüfen, ob und wo Nachverdichtungen ohne Abholzungen möglich wären z.B durch höhere Bebauung oder Konzentration von Bebauung. Übermäßige Versiegelungen sollen vermieden werden. Bei evtl notwendigen weiteren Ausweisungen von PKW-Parkflächen soll auf größtmögliche Durchlässigkeit für Regenwasser geachtet werden.

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden. Das Änderungsverfahren zum P-5-75 sollte unabhängig vom Konzept zu Ende gebracht werden. Für diesen Planbereichen wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet. Der Waldbestand ist insgesamt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen nicht von hoher Qualität.

Bestehende Gewerbebetriebe können nicht ohne weiteres verlagert werden. Neben den Belangen von Natur und Landschaft sind wirtschaftliche Belange ein wichtiger Bestandteil der Abwägung.

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Gewerbegebietes Am Falbenholzweg soll in den betroffenen Bereichen vorgenommen werden und ist ein Beitrag, die Ausdehnungen am Rand zu minimieren.

Beim Ausbau der PKW-Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung, die entsprechende ökologisch verträgliche Oberflächenbefestigungen (Pflasterrasen, Schotterrassen, Rasengittersteine) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung vorschreibt.

Anregungen

Des Weiteren wäre es sinnvoll, das gesamte Gewerbegebiet am Falbenholz mit Hilfe eines neuen B- Planes einschließlich eines Grünordnungsplanes in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beplanen, damit naturschutzrelevante Gesamtauswirkungen geprüft werden können.

Des Weiteren ist der gesamte Baumbestand zu kartieren, damit wertvolle, naturschutzrelevante Bäume vorweiterer Bebauung gezielt geschützt, bzw. unter Schutz gestellt werden können.

Der Grünzug Ecke Falbenholzweg/Berliner ist als natürliches Gestaltungselement im Straßenraum zu erhalten. Er wirkt auflockert, beruhigend, relativ natürlich und dämpft Verlärmung und die Verschandelung durch das Gewerbegebiet. Der Grünzug von der HansasträÙe zum Pulverhausweg (siehe Luftbild) hinter dem Edeka-Auslieferungslager ist noch der einzige zusammenhängende Waldstreifen aus der Zeit der Errichtung dieses Gewerbegebietes in seiner Ursprünglichkeit und sollte deshalb erhalten bleiben.

Es soll zusätzlich geprüft werden, ob an anderen Stellen im Falbenholzgebiet außerhalb der jetzigen Erweiterungsplanungen neue Grüngestaltungen erfolgen könnten, die sich zu notwendigen Trittsteinen der Natur für Biotopzusammenhänge entwickeln können.

In Zukunft sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass B-Planänderungen vor Rodungen erfolgen. Dann wäre auch eine naturschutzrelevante Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Zunächst wird ein Grünplan als Leitfaden entwickelt. Ein neues Bebauungsplan- Verfahren für ein derart großes bestehendes Gebiet ist im Moment von der Verwaltung nicht leistbar. Die 7.Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 soll unabhängig davon beschlossen werden (s.o.).

Die Erarbeitung des o.g. Grünplanes schließt eine Bestandsaufnahme und die Identifizierung wichtiger Biotopvernetzungen ein. Damit wird auch der Baumbestand bewertet, inwiefern Einzelbäume erhalten werden können (Teilweise problematisch, da sie an den Standort inmitten eines Waldes angepasst sind und als Einzelbäume nicht mehr standsicher sind)

Als wertvoll eingestuft wurden im jetzigen Änderungsverfahren die Bäume südlich des Grundstücks Fl.-Nr. 151. Sie wurden entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Der Aussage wird im Prinzip zugestimmt. Auf der anderen Seite wird der Waldstreifen im Unterhalt und Pflege von den für Forst zuständigen Stellen problematisch und weniger sinnvoll gesehen. Aus diesem Grund wird der o.g. Grünplan als Leitfaden für weitere Bebauungsplanänderungen erarbeitet, der auch Aussagen zur Qualität der grün- und Waldflächen trifft.

Da es sich bei der hier geplanten Gewerbeflächenausweisung um sehr gut erschlossene Teilflächen handelt, es um die Erweiterung bereits ansässiger Firmen geht und damit auch die bauliche Erweiterung nicht auf neuen Flächen erfolgt, ist der hier beabsichtigten Gewerbeflächenentwicklung gegenüber dem Erhalt von Waldstreifen der Vorrang zu geben.

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden.

Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschlag

auf Grund von Kriterien einer Bestandsaufnahme vor einer Rodung möglich. Ein erforderlicher Ausgleich könnte eindeutig festgestellt werden.

Es muss noch definiert werden, ob und wo Ersatzaufforstungen erfolgt sind oder noch erfolgen müssen.

IHK Nürnberg

nach Prüfung des o.g. Bebauungsplanverfahrens für die Stadt Schwabach und nach Rücksprache mit unserem IHK-Gremium Schwabach dürfen wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten unserer IHK **keine Einwände** gegen die vorgesehenen Ausweisungen / Festsetzungen bestehen.

IHK Schwabach

Die Änderung des Bebauungsplanes in den beiden Bereichen wird begrüßt. Dadurch werden zusätzlich benötigte gewerbliche Flächen geschaffen.

Infra, Fürth

In dem fraglichen Gebiet sind keine Strom-, Gas- und Wasserleitungen der infra fürth gmbh vorhanden. Auch sind keine Wasserschutzgebiete oder die Fernwasserleitung betroffen.

Kabel Deutschland, Nürnberg

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant

Die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen umgesetzt und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Das zuständige Forstamt ist mit der Problematik vertraut (s. deren Stellungnahme) Eine in diesem Zusammenhang stehende Wiederaufforstungsfläche von ca. 3.400 m² erfolgt u.a. westlich von Penzendorf in der Nähe der Autobahn.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Anregungen

N.K., Schwabach

in Bezug auf die im Betreff genannte Angelegenheit erneuere ich hiermit meine Einwendungen vom 26.09.2012 (Fax am 28.09.2012) und halte daran unverändert fest.

Insbesondere soll eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung, gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. L S. 1726) geändert worden ist, durchgeführt werden

Stellungnahme vom 26.09.2012:

Durch die Dezimierung und Versiegelung der letzten Naturflächen im Osten Schwabachs sind Auswirkungen auf das Mikroklima und den Grundwasserstand zu befürchten. Zukunftsprognosen gehen von trockeneren und heißeren Sommern aus. Wo ist der Ausgleich zu den sich aufheizenden Betonwüsten? Das kleine Waldgebiet um das es hier geht, müsste erhalten, entmüllt und zum Mischwald aufgewertet werden (keine Föhren Monokultur).

Durch die zahllosen bereits erfolgten und noch folgenden Baumaßnahmen (Niehoff, Lebenshilfe, Sasse, Leupold, Autobahn-Ausbau....) schrumpft(e) in der Umgebung von Penzendorf der Waldbestand dramatisch. Selbst in Gewerbegebieten wäre es sinnvoll, diese mit Baumbeständen, Hainen und kleinen Parks zu durchziehen um für Beschattung und Einsickern des Regenwassers zu sorgen. Am Falbenholz befinden sich, außer dem Waldgebiet, das jetzt teilweise und in Zukunft mit Sicherheit ganz geopfert wird, nur Gewerbegebiet und krautige Brachflächen. Aus diesem Grunde halte ich das kleine Waldstück um das es geht für wichtig und erhaltenswert. Es müssten halt auch pflegerische Maßnahmen durch die Stadt erfolgen.

Mit dem beschleunigten Verfahren ohne Prüfung von Alternativen und förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB bin ich grundsätzlich nicht einverstanden und sehe in diesem Fall keine Ausnahme, da es Alternativen gäbe (Wiesenstraße, O'Brien-Park, HUMA-Gelände, Drei-S-Werk-Gelände, Green Valley - was für ein Zynismus).

Überflüssig zu erwähnen, dass die Stadt Schwabach Mitglied des Bodenbündnis-

Abwägungsvorschlag

Siehe auch Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Das Gewerbegebiet Falbenholzweg ist sehr großzügig geplant und weist noch voll erschlossenen Flächenreserven auf. Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung dient der sog. Innenentwicklung und verhindert, dass Bauflächen auf der „grünen Wiese“ entwickelt werden.

Entsprechend Baugesetzbuch § 13 und § 13a ist dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zulässig. Auch im beschleunigten Verfahren ohne förmlicher Umweltprüfung wurden hier die Umweltbelange mit berücksichtigt und abgewogen.

Bei den hier vorgenommenen Bauflächenausweisungen handelt es sich überwiegend um die betriebliche Erweiterung bereits ansässiger Firmen, insofern besteht eine örtliche Bindung. Die genannten Alternativflächen stehen zum größten Teil aufgrund der Eigentumsverhältnisse und anderweitig festgesetzter Nutzungsarten gar nicht zur Verfügung.

Der Wald kann sich in diesem Bereich nur eingeschränkt entwickeln. Die Stadtförsterei hat einen hohen Pflegeaufwand, da die Waldbestände sehr klein sind und immer wieder Bäume an den Rändern entfernt werden müssen wegen der Umsturzgefahr. Es ist kein gut funktionierender Wald mehr vorhanden, die kleinen Flächen lassen sich schwer bewirtschaften. Der Wald wird durch eine flächengleiche Aufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach ersetzt. Da die Ersatzaufforstung in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt, ist davon auszugehen, dass die neuen Waldflächen eine nachhaltige Entwicklung darstellen. Eine in diesem Zusammenhang stehende Wiederaufforstungsfläche von ca. 3.400 m² erfolgt u.a. westlich von Penzendorf in der Nähe der Autobahn. Der Wald weist eine gewisse Verbundwirkung mit dem angrenzenden Wald auf. Es sind keine gesondert schützenswerte Biotope betroffen. Die Waldstrukturen werden in diesem Gebiet auch nicht vollständig entfernt sondern nur dort, wo eine Gewerbeausweisung sinnvoll ist. Das

Anregungen

ses ELSA e. V. ist und die Ziele dieses Bodenbündnisses sowieso ignoriert (es mag Menschen geben, die dies als Pseudo-Mitgliedschaft in einem Pseudo-Verein sehen würden, der nur geschaffen wurde um die Umtriebe von Städten und Gemeinden zu kaschieren).

Ich beantrage daher die Planung für den „Bebauungsplan P 5-75, 7. Änderung für das Gebiet Am Falbenholzweg (Nördl. Teil), Teilbereich 1 Bremer Straße und Teilbereich 2 Hansastrabe“ sofort einzustellen und nach geeigneten umweltschonenden Alternativen Ausschau zu halten.

Landratsamt Roth

Zu der im Betreff genannten Änderung des Bebauungsplanes gibt es aus hygienischer Sicht, unter Einhaltung der folgenden Punkte, keine Einwände.

1. Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen.

Abwägungsvorschlag

heißt, ein großer Teil der Waldflächen bleibt auch erhalten. Die Durchgängigkeit der Grünstrukturen ist allerdings gestört. In diesen Teilbereichen kann durch grünordnerische Maßnahmen geringfügig gegengesteuert werden (Festsetzung eines 4m-breiten Gehölzstreifens entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen sowie priv. und öff. Grünflächen). Entsprechend der Planung werden ca. 1,1 ha Waldfläche ersetzt. Über 12 % des Plangebietes werden als priv. und öff. Grünflächen festgesetzt.

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittssteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden. Für die hier vorliegenden Planbereiche wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet. Der Waldbestand ist insgesamt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen nicht von hoher Qualität.

Die Entwicklung der Bauflächen innerhalb bebauter Bereiche dient durchaus dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, denn die vorhandene Erschließung wird genutzt und es erfolgt keine Ausdehnung der Bauflächen auf die „grüne Wiese“.

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Gewerbegebietes Am Falbenholzweg soll in den betroffenen Bereichen vorgenommen werden.

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregungen

Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

2. Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen, muss gewährleistet sein.
3. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. In diesem Falle ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.

N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg

Die Stellungnahme vom 24.09.2012, AZ:AWB02201214898, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.

Stellungnahme vom 24.09.2012:

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne über unsere und die von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.

Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Abwägungsvorschlag

Die Versorgung kann gewährleistet werden, es kann an bestehende Leitungen angebunden werden.

Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt.

Die Entwässerung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal und wird der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt.

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Die dargestellten Leitungen verlaufen außerhalb des unmittelbaren Plangebiets im Fuß- und Radweg Pulverhausweg, allerdings in einem Abstand von ca. 1 bis 2 m von der Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 151, 151/10 und 151/11 entfernt.

Anregungen

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

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. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und 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.

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.

Regionsbeauftragter für die Industrieregion Mittelfranken bei der Regierung von Mittelfranken, Ansbach

Es wurde festgestellt, dass o.g. Vorhaben (Umwandlung von MI und Waldfläche in GE) der Stadt Schwabach

- als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.
- Da in einem Teilbereich Waldflächen betroffen sind, wird auf das Ziel B IV 4.1 des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) hingewiesen ("Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlagen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist."). Bei Realisierung ist ein entsprechender Ausgleich

Abwägungsvorschlag

Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Im festgesetzten Grünstreifen (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) ist der Mindestabstand der Bäume von 2,50m zur Versorgungsleitung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen umgesetzt und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Grundstückseigentümer der genannten Grundstücke sind im Rahmen der Bauvorbereitung mit den Auflagen vertraut.

Anregungen

zu leisten.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

C.R., Schwabach

in Bezug auf die im Betreff genannte Angelegenheit erneuere ich hiermit meine Einwendungen vom 22.9.2012 und halte daran unverändert fest.

Insbesondere soll eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung, gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. L S. 1726) geändert worden ist, durchgeführt werden.

Stellungnahme vom 22.09.2012:

Obwohl die Stadt Schwabach erst vor kurzer Zeit einen neuen Flächennutzungsplan verabschiedet hat, versucht sie weiterhin ihre Ziele der Gewerbeflächengewinnung mit der Taktik des geringst möglichen Widerstands über stetige Einzel- bzw. Sonderausweisungen durchzusetzen. Hier wird unübersehbar der Schwabacher Osten über Gebühr geschädigt.

In dem im Betreff genannten Fall wird wieder einmal ein sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“ für die Projektrealisierung am vorgesehenen Standort angestrebt. Eine sorgfältige Prüfung von Alternativen und eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist unterblieben.

Außerdem wären Alternativen im Bereich der Wiesenstraße (Gewerbepark Schwabach - Süd), dem Kasernengelände, dem O'Brien-Park Süd (<http://www.schwabach.de/wirt/standort/11527.html>) und nicht zuletzt dem Gewerbepark Green Valley (<http://www.gewerbepark-green-valley.de> mit Video unter http://de.youtube.com/watch?v=kW6eMsvdW_g) durchaus gegeben, um hier nur vier Beispiele zu nennen. Der riesige und stets zu mindestens Dreivierteln leere REAL - Parkplatz braucht wohl nicht gesondert erwähnt zu werden.

Zudem hat das Drei - S - Werk die Stadt Schwabach verlassen und macht somit das Flächenrecycling für einen großen Bereich selbst unmittelbar am Stadtzentrum möglich.

Abwägungsvorschlag

Das Gewerbegebiet Falbenholzweg ist sehr großzügig geplant und weist noch voll erschlossenen Flächenreserven auf. Die Verdichtung der vorhandenen Bebauung dient der sog. Innenentwicklung und verhindert, dass Bauflächen auf der „grünen Wiese“ entwickelt werden.

Entsprechend Baugesetzbuch § 13 und § 13a ist dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zulässig. Auch im beschleunigten Verfahren ohne förmlicher Umweltprüfung wurden hier die Umweltbelange mit berücksichtigt und abgewogen.

Bei den hier vorgenommenen Bauflächenausweisungen handelt es sich überwiegend um die betriebliche Erweiterung bereits ansässiger Firmen, insofern besteht eine örtliche Bindung. Die genannten Alternativflächen stehen zum größten Teil aufgrund der Eigentumsverhältnisse und anderweitig festgesetzter Nutzungsarten gar nicht zur Verfügung.

Der Wald kann sich in diesem Bereich nur eingeschränkt entwickeln. Die Stadtförsterei hat einen hohen Pflegeaufwand, da die Waldbestände sehr klein sind und immer wieder Bäume an den Rändern entfernt werden müssen wegen der Umsturzgefahr. Es ist kein gut funktionierender Wald mehr vorhanden, die kleinen Flächen lassen sich schwer bewirtschaften. Der Wald wird durch eine flächengleiche Aufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach ersetzt. Da die Ersatzaufforstung in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt, ist davon auszugehen, dass die neuen Waldflächen eine nachhaltige Entwicklung darstellen. Eine in diesem Zusammenhang stehende Wiederaufforstungsfläche von ca. 3.400 m² erfolgt u.a. westlich von Penzendorf in der Nähe der Autobahn. Der Wald weist eine gewisse Verbundwirkung mit dem angrenzenden Wald auf. Es sind keine gesondert schützenswerte Biotope betroffen. Die Waldstrukturen werden in diesem Gebiet auch nicht vollständig ent-

Anregungen

Der Osten der Stadt wird durch die bestehende Situation schon im Moment übermäßig belastet (Autobahnen und Staatsstraßen, Gewerbegebiet Falbenholz, etc.). Hinzu kam die Firma NIEHOFF nebst der Lebenshilfe und somit weitere Belastungen. Dies ist unverhältnismäßig und unververtretbar.

Der Eingriff in die Waldfläche in Schwabach - Ost ist zu gravierend. Diese wurde bereits schon mehrfach, z. B. durch die Firmen Leupold und Sasse, schwer in Mitleidenschaft gezogen. Mit weiteren Eingriffen droht die vollständige Zerstörung seines Wertes als solches. Das Grebegutachten von 1991 ist hier wohl eindeutig.

Die Stadt Schwabach ist Mitglied des Bodenbündnisses ELSA e. V., das sich dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden verschrieben hat. Die Ziele des Bündnisses werden in Schwabach permanent missachtet (siehe u. a. bereits erfolgte Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Falbenholzes, NIEHOFF in Schwarzach, etc.). Dies ist nicht länger hinnehmbar.

Ich beantrage daher die Planung für den „Bebauungsplan P-5-75, 7. Änderung für das Gebiet Am Falbenholzweg (Nördl. Teil), Teilbereich 1 Bremer Straße und Teilbereich 2 HansasträÙe“ sofort einzustellen und nach geeigneten umweltschonenden Alternativen Ausschau zu halten.

Stadt Erlangen

Keine ÄuÙerung

Stadt Nürnberg

Gegen die Planungen im Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.

Abwägungsvorschlag

fernt sondern nur dort, wo eine Gewerbeausweisung sinnvoll ist. Das heißt, ein großer Teil der Waldflächen bleibt auch erhalten. Die Durchgängigkeit der Grünstrukturen ist allerdings gestört. In diesen Teilbereichen kann durch grünordnerische Maßnahmen geringfügig gegengesteuert werden (Festsetzung eines 4m-breiten Gehölzstreifens entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen sowie priv. und öff. Grünflächen). Entsprechend der Planung werden ca. 1,1 ha Waldfläche ersetzt. Über 12 % des Plangebietes werden als priv. und öff. Grünflächen festgesetzt.

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Tritteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden. Für die hier vorliegenden Planbereiche wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet. Der Waldbestand ist insgesamt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen nicht von hoher Qualität.

Die Entwicklung der Bauflächen innerhalb bebauter Bereiche dient durchaus dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, denn die vorhandene Erschließung wird genutzt und es erfolgt keine Ausdehnung der Bauflächen auf die „grüne Wiese“.

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Gewerbegebietes Am Falbenholzweg soll in den betroffenen Bereichen vorgenommen werden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Staddienste Schwabach

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes P-5-75, 7. Änderung für das Gebiet „Am Falbenholzweg (Nördl. Teil), Teilbereich 1 Bremer Straße und Teilbereich 2 HansasträÙe" Bebauungsplan der Innenentwicklung in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Staddienste Schwabach GmbH keine Bedenken.

Kenntnisnahme

Stadtwerke Schwabach

Gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 bestehen keine Bedenken.

Die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet ist flächendeckend gesichert.

Kenntnisnahme

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 18.09.2012 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es darüber hinaus keine weiteren Anmerkungen.

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Stellungnahme vom 18.09.2012:

Vom Umgriff des Bebauungsplangebietes ist kein Wasserschutzgebiet berührt bzw. betroffen, Einwände gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes bestehen daher nicht.

Kenntnisnahme

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich einige Grundwassermessstellen, die der Überwachung des Grundwassers im Zusammenhang mit der ehemaligen Sonderabfalldeponie Schwabach dienen. Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser im Planungsgebiet stellenweise Schadstoffbelastungen aufweist. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten, auf geeignete Weise sicher zu stellen, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen rechtzeitig vor Zustandsänderungen berücksichtigt und so gesichert werden, dass weder eine Überbauung noch eine Beschädigung dieser Messstellen zu besorgen ist und vor etwaig geplanten Grundwassernutzungen die Beschaffenheit des Grundwassers überprüft und in Abhängigkeit der jeweiligen Grundwassernutzung die Nutzungsverträglichkeit ermittelt wird.

Der Hinweis betrifft das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und wird zur Berücksichtigung an die Bauordnung weitergeleitet.

Der Hinweis wurde zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Wendelstein

der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen obige Änderung des Bebauungsplans keine Einwendungen. In dem betreffenden Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Schwarzachgruppe.

Zlb – Zottmann Industriebauges.mbH & Co. KG, Spalt

Wir betreuen die Fa. Maronek aus Schwabach und bereiten für diese den Bauantrag vor. Deswegen bitte ich um die Zusendung der Satzung zum Gewerbegebiet betreffend das Grundstück FINr 151 der Gemarkung Penzendorf.

In der Anlage finden sie unseren ersten Entwurf zur Bebauung dieses Grundstückes. Vom Bauherrn wurde uns vermittelt, dass die Baugrenze im Süden des Grundstückes in 8m Entfernung zur Grenze festgesetzt ist. Für uns ist derzeit nicht nachvollziehbar, weswegen diese Grenze in diesen großen Abstand festgelegt sein soll. Vor einiger Zeit standen im Süden noch hohe Bäume, sodass es geboten war, eine Bebauung nur im Abstand einer angemessenen Baumfallzone zuzulassen. Jetzt aber besteht diese Gefahr nicht mehr.

Wir bitten deshalb um die Vorlage unseres ersten Entwurfes beim Stadtbaurat, verbunden mit unserer Anfrage, ob an der südlichen Grundstücksgrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden und das geplante Gebäude im Abstand von 4-5m von der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

Kenntnisnahme

Aufgrund der Kleinteiligkeit und des Zuschnitts des Grundstücks 151 ist eine sinnvolle Bebauung für einen Gewerbebetrieb nicht ganz einfach. Die Vorschläge des Ingenieurbüros wurden geprüft. In diesem Bereich verläuft der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Bremer Straße und Pulverhausweg. Dementsprechend ist hier eine ansprechende Gestaltung mit Grün und die Raumwirkung der angrenzenden Gebäude von Bedeutung.

Eine Verschiebung der Baugrenze um 2m nach Süden wurde als verträgliche Kompromisslösung gesehen. D.h. der mögliche Baukörper steht nicht 8m von der Grundstücksgrenze entfernt, sondern nur 6m. Im Gegenzug wurde hier eine 6m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ansonsten sind im Gebiet 4 m breite Grünstreifen festgesetzt.

Aus diesem Grund musste die Bebauungsplan- Änderung erneut öffentlich ausgelegt werden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange mussten unterrichtet werden.

Anregungen

Abwägungsvorschlag



Anregungen

Abwägungsvorschlag

Referat 2, Stadt Schwabach

Die **Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit** erhebt keine Einwände.

Kenntnisnahme

Auch von Seiten des **Jugendamtes** gibt es keine Bedenken oder Anmerkungen.

Kenntnisnahme

Das **Straßenverkehrsamt** schreibt ergänzend zu dem Schreiben vom 28.09.2012 folgende Stellungnahme:

Teilbereich 1 Bremer Straße

Einer Zu- bzw. Abfahrt über die Lieferzufahrt HUMA und der damit verbundenen Querung des Pulverhausweges (Geh- und Radweg) im Rahmen von Anlieferung wird unter Vorbehalt zugestimmt. Es ist sicherzustellen, dass die Sichtverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer im Zufahrtbereich gegeben sind. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung im Zufahrtbereich niedrig gehalten wird bzw. ist.

Eine Zu- und Abfahrt über den Pulverhausweg ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Sie ist grundsätzlich nicht zulässig, da ein gewidmeter Fuß- und Radweg zu queren ist. Anderweitige Regelungen sind im konkreten Einzelfall mit dem Straßenverkehrsamt zu treffen. Das schließt auch notwendige Vorgaben zur Bepflanzung ein. Für die Bepflanzung gelten die allgemeinen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (4m Grünstreifen mit Bepflanzung: 40% Bäume, 60% Sträucher).

Teilbereich 2 HansasträÙe

siehe Schreiben vom 28.09.2012

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Schreiben vom 28.09.2012:

Teilbereich 1 Bremer Straße

Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken hat ausschließlich über die Bremer Straße zu erfolgen.

Dieser Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Da die Baugrundstücke an einen öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg grenzen, wäre eine Ausfahrt ohnehin von vornherein nicht zulässig. Eine mögliche Ausfahrt wäre als Einzelfalllösung unabhängig vom Bebauungsplan auf Einzelantrag zu klären. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, um dies zu regeln. Dafür ist eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen.

Teilbereich 2 HansasträÙe

Hier ist ebenfalls sicherzustellen, dass die Zu- und Abfahrt nur über die HansasträÙe erfolgt. Einer Ausfahrt in die Berliner Straße wie bei bereits bei zwei Grundstücken in der HansasträÙe wird in diesem Fall aufgrund der Örtlichkeit (Nähe zum Kreuzungsbereich Berliner Straße/Am Falbenholzweg) nicht zugestimmt.

Um diese Ziele (Teilbereich 2) zu sichern werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Im Bereich des Falbenholzweges wird ein 10m – breiter Einfahrtbereich (nur Einfahrt) festgesetzt und alle übrigen Plangebietsgrenzen zur Berliner Straße und zum Falbenholzweg erhalten ein Ein- und Ausfahrtverbot. In der HansasträÙe werden keine Festsetzungen getroffen- Ein- und Ausfahrten sind möglich.

Anregungen

Der Umbau bzw. Rückbau der Parkplätze in der HansasträÙe ist durch den Bauherrn in Absprache mit Amt 41 und Amt 23.3 zu tragen.

- Stellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde** als Träger öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
In seiner Stellungnahme zu unserer letzten Anregung (Biotopverbindungsachsen) schreibt das Stadtplanungsamt, dass ein kompletter Waldzusammenhang durch die Unterbrechung durch Straßen und Wege ohnehin nicht mehr gegeben sei. Es ist aber dennoch so, dass der Grünzug, dessen Hauptteil auf der Flur-Nr. 117 liegt, der letzte noch zusammenhängende Waldteil nördlich der Straße „Am Falbenholz“ ist, und dass dieser durch die Erweiterung der Bebauung unterbrochen wird. Gebäude haben durch ihre Höhe eine erheblich stärkere Trennwirkung als Straßen und erst recht als Wege.

Der Grünzug in Ost- West- Richtung mit Erhalt mehrerer Altbäume im Teilbereich 1 der Änderung wird deshalb sehr begrüÙt.

Zusätzlich wäre es sinnvoll, auch an der Grenze der Flur-Nrn. 117/0, 152 und 152/3 drei ältere Eichen zu erhalten. Zusammen mit einem Pflanzgebot entlang der Südwestgrenze des Teilbereichs 1 könnten so wenigstens Trittsteine erhalten bleiben. Dies würde die Erweiterungsmöglichkeiten der Firmen nicht einschränken, die Eichen stehen ohnehin außerhalb der Baugrenzen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des **Immis-**

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis findet Berücksichtigung. In geeigneter Weise (ggf. vertragliche Regelung) sollen die Bauherren verpflichtet werden, den Umbau zu tragen. Diese Maßnahmen betreffen nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Planungs- und Bauausschuss am 11.03.2013 wurde beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung ermöglicht. Das Konzept soll als Leitfaden für weitere möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen herangezogen werden. Das Änderungsverfahren zum P-5-75 sollte unabhängig vom Konzept zu Ende gebracht werden. Für diesen Planbereich wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet. Der Waldbestand ist insgesamt aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen nicht von hoher Qualität. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorlage eines Pflanzplanes verpflichtend, so dass im Einzelfall noch weitere erhaltenswerte Teilbereiche oder Einzelbäume festgelegt werden können.

Kenntnisnahme

Es werden keine weiteren Einzelbäume festgesetzt, um die Erweiterungsmöglichkeiten der Firmen nicht weiter einzuschränken. Der Erhalt von Einzelbäumen aus dem bestehenden Waldgebiet soll im Rahmen des Bauantrags geklärt werden. Im Bebauungsplan ist dazu die Vorlage eines Pflanzplanes zwingend vorgeschrieben. Der Erhalt der genannten drei Eichen ist auch im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen (Genauere Ermittlung der Lage der Bäume).

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Gewerbegebietes Am Falbenholzweg soll in den betroffenen Bereichen vorgenommen werden.

Anregungen

sionsschutzes keine Einwände. Die Umwandlung der Flur-Nr. 151 von MI in GE bewirkt eine Entschärfung möglicher Konflikte im Hinblick auf den Schallschutz. Beeinträchtigungen möglicher schutzbedürftiger Immissionsorte werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

Auf das beigefügte Merkblatt der Feuerwehr wird verwiesen.

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.

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.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszulegen, 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. „Wendehämmer“ 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. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener 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.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme

Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss Stadtrat am 30.11.2012:

Die geringfügigen Flächenerweiterungen werden über das bestehende Löschwassernetz versorgt. Über die Grundanforderungen hinausgehende Anforderungen sind Bestandteil des Objektschutzes.

Das Plangebiet wird von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen- es erfolgen keine Neuplanungen.

Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Amt 31, Stadt Schwabach

Seitens A. 31 wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB's mit Schreiben vom 12.09.2012 Stellung zur 7. Änderung genommen.

Soweit aus den vorgelegten bzw. zugänglichen Unterlagen ersichtlich, haben sich hier keine relevanten Änderungen mehr ergeben. Insofern wird auf die vorgenannte Stellungnahme ausdrücklich Bezug genommen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unserer dortigen Ziffer 5 und der Einräumung der Möglichkeit einer Querung des Pulverhauswegs für eine Zu- und Abfahrt zum Flurstück 117 (Teilfläche), wobei dies nicht die Haupteinschließung darstellen darf.

Hinsichtlich der unter Ziffer 9.5.2 getroffenen Regelung zu den Eingrünungen/Grünstreifen sollten dahingehend bereits jetzt eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, für den Fall, dass eine Unterbrechung des Grünstreifens zur Erschließungszwecke erforderlich ist.

Hinsichtlich der in Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Ausführungen zur Versorgungsstrasse der Telekom wird davon ausgegangen, dass durch diese Formulierung die Rechtsposition der Telekom nicht verbessert wird. Nach hiesiger Kenntnis lässt sich aus der bestehenden Dienstbarkeitsbestellung bei entsprechender Auslegung eine Verpflichtung der Telekom zur Leitungsverlegung ableiten, wenn eine anderweitige Bebauung nicht möglich ist und eine Alternativtrasse angeboten wird.

Soweit in Ziffer 11 zu erhaltende bzw. zu sichernde Grundwassermessstellen im Geltungsbereich aufgeführt sind, wird dringend angeregt diese auch in den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen (ggfl. auch lediglich nachrichtlich), um die genaue Lage nachvollziehen zu können. Dies gilt vor allem für die Bereiche, die entweder zum Verkauf stehen oder sich bereits im Privateigentum befinden.

Die Querung des Pulverhauswegs ist als Einzelfalllösung unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (siehe auch Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes) machbar. Diese Querungsmöglichkeit ist kein Regelungsinhalt im Bebauungsplanverfahren. Die Haupteinschließung ist über die Bremer Straße gewährleistet.

Aussagen dazu sind der Begründung unter Pkt.6 Verkehrliche Erschließung zu entnehmen. Sie sind, auf das absolute Minimum beschränkt, ausnahmsweise auf den festgesetzten privaten Grünflächen möglich (entspricht den bisherigen Festsetzungen des B.-Planes P-5-75).

Kenntnisnahme

Der Hinweis über zu sichernde Grundwassermessstellen betrifft das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Diese sind beim Wasserwirtschaftsamt zu erfragen und entsprechend zu berücksichtigen.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme vom 12.09.2012:

- | | |
|---|--|
| <p>1. Gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Änderungen, die eine Weiterentwicklung der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. eine bedarfsgerechte gewerbliche Nutzung überhaupt erst ermöglichen werden ausdrücklich begrüßt. Um die Beachtung der nachfolgenden Punkte wird jedoch gebeten.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>2. Soweit bekannt befinden sich in Teilen der Änderungsbereiche Leitungen von Versorgungsträgern.</p> | <p>Ein Kabel der Telekom befindet sich unmittelbar im Plangebiet und wird nachrichtlich auf dem Plan übernommen.</p> |
| <p>3. Sofern für Umwandlung von Waldflächen in gewerbliche Nutzflächen Ersatzaufforstungen (keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich werden, werden diese von der Stadt nur für die im städtischen Eigentum stehenden Flächen erbracht. Der Ausgleich für die im privaten Eigentum stehenden Flächen ist Angelegenheit der dortigen Grundstückseigentümer.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>4. Es wird davon ausgegangen dass die Baumschutzverordnung hinsichtlich der Beseitigung nur für die Bäume gilt, die nicht als Wald festgesetzt sind und nicht bereits über die Ersatzaufforstung kompensiert wurden.</p> | <p>Ja, die Baumschutzverordnung gilt für sämtlichen Baumbestand, der kein Wald ist.</p> |
| <p>5. Soweit in der Begründung (Ziffer 6) bereits eine Aussage zur Erschließung enthalten ist wird zugestimmt, dass eine Erschließung des Teilbereich 1 über den Fuß- und Radweg Pulverhausweg nicht möglich ist. Gleichwohl sollte eine Querung des Fuß- und Radwegs zur Anbindung an den HUMA-Parkplatz bzw. die dortige Erschließungsstraße als eine Alternative Zu-/Abfahrtsmöglichkeit für den Lieferverkehr zur Teilfläche aus Fl.Nr. 117 nicht generell ausgeschlossen werden. Um das Verkehrsaufkommen an der Ampelkreuzung Am Falbenholzweg/Rother Straße damit nicht zu belasten könnten hier, ähnlich der Erschließung des Frischwarenlagers, ein Rechtsabbiegeverbot in die Straße Am Falbenholz bzw. eine Schrankenregelung an der Teilfläche aus Fl.Nr. 117 aufgenommen werden.</p> | <p>Eine Erschließung des Teilbereichs 1 von Westen soll keine Festsetzung des Bebauungsplans sein. Sie wäre damit allgemeingültig. Der Pulverhausweg ist als Fuß- und Radweg beschränkt öffentlich gewidmet. Eine Überführung ist grundsätzlich nicht möglich.
Die Querung des Fuß- und Radweges ist problematisch: die Ampelkreuzung Am Falbenholzweg/ Rother Straße ist überlastet überlastet, die Verkehrsführung würde über das Privatgrundstück der Huma führen und die Querung des Fuß- und Radweges ist grundsätzlich nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung der Teilfläche Fl.-Nr. 117 gewünscht sein, so muss das eine Einzelfalllösung sein, die u.a. die Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt und entsprechende vertragliche Regelungen erforderlich macht.</p> |

Amt 44, Stadt Schwabach

Ohne Einwände. Auf die Stellungnahme vom 5.10.2012 wird verwiesen.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme vom 5.10.2012:

1. Sachgebiet Stadtentwässerung

Alle zwei Teilbereiche können im Mischsystem entwässert werden. Sowohl in der Bremer Straße als auch in der HansasträÙe befinden sich ausreichend bemessene öffentliche Mischwasserkanäle. Darüber hinaus lässt der anstehende Boden dort die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen in Gewerbegebieten müssen dem Merkblatt DWA-M 153 entsprechen. Des Weiteren ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen.

Im südlichen Teil des Teilbereichs 1 könnte es sein, dass aufgrund des langen Fließweges zur Bremer Straße das Gefälle nicht mehr ausreicht und das Abwasser dann gepumpt werden muss.

2. Sachgebiet Straßen- und Brückenbau

Ohne Einwände

Amt 45, Stadt Schwabach

Wie bereits am 20.09.2012 Frau Wöpke mitgeteilt, haben wir keine Ergänzungen bzw. Einwände zum Bebauungsplan P-5-75, 7. Änderung.

Kenntnisnahme

Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wurde zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme