

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan W-1-69 , 4. Änderung „Georg-Krafft-Straße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Behörden und TÖBs	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.	Kenntnisnahme
<u>Bereich Forsten:</u> Durch die geplante Umwidmung von „Mischgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ werden Waldflächen i. S. einer Rodung beansprucht. Die künftige Wohnbebauung soll im Abstand von weniger als 25 Meter zum nördlich angrenzenden Wald auf Fl.Nr. 476 errichtet werden und kommt somit in den Fallbereich der Bäume. Daher sollten bautechnisch alle Vorkehrungen zur Schadensabwehr genutzt werden. Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass die waldnahe Bebauung die forstliche Waldbewirtschaftung erheblich erschwert.	Die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung wird im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Für die Flächen selbst besteht bereits Baurecht. Ein Hinweis zur Schadensabwehr wurde in die Satzung übernommen. Zur Erleichterung der Pflege wird der zwischen Baugebiet und Wald liegende Fuß- und Radweg in den Geltungsbereich aufgenommen und durchgängig auf 3,00 m Breite festgesetzt. Für den zur Baumpflege notwendigen Hubsteiger wurde eine Aufstellfläche integriert.
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.	
Bay. Bauernverband, Geschäftsstelle Roth	
Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg	
Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Pla-	Kenntnisnahme

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

nung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Wir weisen jedoch daraufhin und bitten, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Bay. Landesamt für Umwelt, Augsburg

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Deshalb haben wir im vorliegenden Verfahren keine Einwände.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg.

Abwägungsvorschlag

Im Bebauungsplan wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG (Bayern) und die Verhaltensregeln hingewiesen.

Kenntnisnahme. Die aufgeführten Fachstellen wurden beteiligt.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.

Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz

Als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz möchte ich zum vorliegenden B-Plan folgende Einwendungen bzw. Anregungen einbringen:

Die B-Planänderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet soll erfolgen, damit das bestehende Gewerbegebiet ausgelagert werden kann. Dazu wird vermutlich eine weitere Versiegelung von Ackerflächen auf dem Stadtgebiet notwendig. Schwabach ist Mitglied beim Bodenbündnis und hat sich zum sparsamen Verbrauch von Land verpflichtet, das sollte mehr Beachtung finden.

Beim Erstellen der Bevölkerungsentwicklungsanalyse 2003 von Schwabach war noch die Rede, dass Wolkersdorf besonders von Überalterung und somit langfristig von Rückbau betroffen sein wird. Im Augenblick scheint die demographische Darstellung von damals nicht zuzutreffen. Ein im Augenblick anhaltender Bauboom, der zugleich verbunden ist mit der Befürchtung um eine Immobilienblase, zeigt, dass der Wohnbaumarkt ungewöhnlich stark ist. Diese Entwicklung ist genau zu beobachten und zu prüfen, damit unnötige neue Flächenversiegelung und vorhersehbare Leerstände auf Grund demographischer Entwicklungen vermieden werden.

Ein Teil der nördlichen Bebauung liegt im LSG bzw. im geschützten LB. Der B-Plan ist so zu ändern, dass der vorliegende Schutzstatus eingehalten wird. Die Eichen am Rand des Schluchtwaldbestandes haben einen großen Kronentraufe, der unbedingt bei der Beplanung beachtet werden muss, damit diese dauerhaft gesichert bleiben und zu erwartender Ärger mit den neuen Anwohnern von vorne herein vermieden wird.

Damit die Bäume dauerhaft gesichert bleiben, sind diese vor der Beplanung zu kartieren und einzumessen.

Die Eichen sind ein typischer Bewuchs für Schluchten hiesiger Prägung und somit auch als Kulturdenkmal zu betrachten.

Nachdem das Gebiet bis jetzt gewerblich genutzt wird, ist die Fläche auf Altlast-

Für die Firma Krafft & Karl war eine wirtschaftliche Fortführung des Betriebs nicht mehr möglich. Mit der Planung soll einer drohenden innerörtlichen Gewerbebrache zuvorgekommen werden. Gleichzeitig kann ein städtebaulicher Missstand – ein Gewerbebetrieb inmitten eines Wohngebiets - bereinigt werden. Ein möglicher neuer Standort der Firma ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Zwischenzeitlich ist die Firma insolvent.

Bei der Planung handelt es sich um die Folgenutzung einer Gewerbebrache nicht um eine Neuausweisung von Bauland. Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist vorrangig eine Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender Flächen anzustreben. Das Angebot an Baugrundstücken ist sehr gering im Gegensatz zur starken Nachfrage.

Die Bebauung im nördlichen Bereich wurde zurückgesetzt. Die Kronentraufen werden von Bebauung freigehalten. In Satzung, Begründung und im Städtebaulichen Vertrag wird auf die die Problematik hingewiesen.

Die Bäume innerhalb des Planungsgebietes wurden kartiert. Die Eichen liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind als Bestandteil des LSG ausreichend geschützt. Ein eingetragenes Naturdenkmal liegt nicht vor.

Ein erstes Altlastengutachten liegt vor und wird dem Planungsstand ent-

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
ten zu prüfen.	sprechend fortgeschrieben.
IHK Schwabach Der Bebauungsplan schafft auch die wirtschaftliche Grundlage für die Firma Krafft & Karl für deren Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes von Schwabach. Durch die Verlagerung kann die Firma Krafft & Karl ihren Standort optimieren und schafft somit eine verlässliche Basis für die weitere Entwicklung der Firma. Auf diesem Hintergrund wird die Umwandlung des Firmengeländes in eine Wohnbaufläche ausdrücklich begrüßt. Die ausgewählte Variante 4 sollte weiter verfolgt werden. Das Industrie -und Handelsgremium Schwabach bittet am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme
IHK Nürnberg Nach Prüfung des o.g. Bebauungsplanes 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.	Kenntnisnahme
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. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15	Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschlag

90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Kaiser-Biburger, Ursula, Stadtheimatpflegerin

Als Stadtheimatpflegerin begrüße ich die Änderung des o.g. Bebauungsplanes in ein Reines Wohngebiet. Die von hohem Wohnwert gekennzeichnete Lage fordert zum einen eine kreative und aufgelockerte Bauweise, um sich der bestehenden Bebauung zum einen anzupassen (vor allem in der Höhe) und zum anderen auch zu einem architektonischen Blickpunkt zu werden. Die derzeitigen Plan-Varianten erscheinen insgesamt zu gleichförmig und zu langweilig, ohne Esprit. Hier sollte noch intensiver nach einer Lösung gesucht werden, die der schönen Lage gemäß optimaler gerecht wird.

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. 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

Bei der Festsetzung von Art und Maß der Bebauung wurde die umliegende Bebauung berücksichtigt. Die Anordnung der Gebäude wurde deutlich abgeändert. Der Bebauungsplanentwurf lässt unterschiedlichste Wohnformen zu. Auf die konkrete architektonische Ausgestaltung hat die Bauleitplanung nur eingeschränkten Einfluss. Einige Gestaltungskriterien wurden in die Satzung aufgenommen.

Kenntnisnahme

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Einleitung in die Zwiessel wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>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.</p>	
N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg	
<p>Im angezeigten Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie der N-ERGIE Aktiengesellschaft vorhanden oder geplant. Es bestehen somit keine Einwände unseres Unternehmens.</p>	Kenntnisnahme
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.</p>	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken, Ansbach	
<p>Der Geltungsbereich des zu ändernden o.a. Bebauungsplanes wird derzeit noch von einem Gewerbebetrieb genutzt, der lt. Begründung gem. vertraglicher Vereinbarungen umgesiedelt werden soll. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche aus. Das Umfeld des Planungsbereichs wird von Wohnbaunutzung geprägt. Das Plangebiet soll in der Folge als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Änderung soll die Herstellung eines städtebaulich störungsfreien Zustands bewirken. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet/ kartiertes Biotop an. Gem. Erfordernis B I 2.2.8.1 (G) des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist es von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden. Ein solches System ist hier gegeben.</p>	Kenntnisnahme
<p>Das Erfordernis B I 2.2.8.1 (G) und die Belange des Landschaftsschutzgebietes</p>	Das LSG wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
sollen bei der o.a. Planung Berücksichtigung finden. Ansonsten entspricht das Vorhaben den Zielen der Innenentwicklung gem. dem landesplanerischen Ziel B VI 1.1 LEP.	
Einwendungen werden aus landesplanerischer Sicht bei Berücksichtigung des o.a. Erfordernisses nicht erhoben.	Kenntnisnahme
Abschließenden Hinweise: Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken RP-7- (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.	Kenntnisnahme
Regionsbeauftragter für die Industrieregion Mittelfranken bei der Regierung von Mittelfranken, Ansbach Es wurde festgestellt, dass o.g. Vorhaben (ca. 1,2 ha, Änderung von MI zu WA) der Stadt Schwabach - eine regionalplanerisch unwesentliche Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt. - als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. - Der Flächennutzungsplan soll gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.	Kenntnisnahme
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	
Staatliches Bauamt Nürnberg Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung des o. g. Bebauungsplans zu.	Kenntnisnahme

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Stadt Nürnberg Gegen die Planungen im Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet Georg-Krafft-Straße in Schwabach-Wolkersdorf werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme
Stadtdienste Schwabach Gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet „Georg-Krafft-Straße in Schwabach-Wolkersdorf“ in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Stadtwerke Schwabach Zu der Änderung des o. g. Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Stromversorgung: Die Stromversorgung ist möglich. Gasversorgung: Eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet ist möglich. Anmerkung: Derzeit wird die Fa. Krafft und Karl KG über einen eigenen Strom-, Gas- und Wasserhausanschluss versorgt. Diese Leitungen sind vor der Bebauung abzutrennen und stillzulegen.	Kenntnisnahme Vom Investor wird eine Energieversorgung über ein gasbetriebenes BHKW angestrebt. Kenntnisnahme
Vermessungsamt Schwabach Bitte beachten Sie, dass die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern den Eintrag in die öffentlichen Bücher beschleunigt.	Kenntnisnahme
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg Die geplanten Änderungsflächen sind durch den OPNV erschlossen. Die Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH erhebt daher keine Einwände gegen den Vorentwurf o. g. Planes.	Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-1-69 befindet sich das ehemalige Betriebsanwesen der Fa. Krafft und Karl KG, einem Druckgußbetrieb. Druckgußbetriebe zählen zu einer Branche, die als uneingeschränkt „altlastenrelevant“ einzustufen sind. Die Ausführungen des Architekturbüros Peter Lüftner belegen (uns bislang nicht vorliegende) Ergebnisse von durchgeführten ersten Untersuchungen, dass der Untergrund stellenweise signifikant mit diversen Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen belastet ist. Ob und inwieweit die bisher durchgeführten Untersuchungen auf Basis einer fundierten historischen Recherche durchgeführt worden sind, geht aus dem Text nicht hervor.

Vor diesem Hintergrund wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht im weiteren Verlauf dringend empfohlen, Folgendes sicherzustellen:

- Die Abklärung, ob eine Historische Recherche und auf dieser Basis die Untersuchungen durchgeführt worden sind (damit eine umfassende Altlastenuntersuchung gewährleistet ist.)
- Die räumliche Abgrenzung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen
- Die Bewertung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die künftigen Nutzungen und bodenschutzrechtlich relevanten Gefährdungspfade
- Die gutachterliche Überwachung von Aushubmaßnahmen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entsorgung von Aushub- und Abbruchmaterialien auf Basis vollständiger Abfalldeklarationsanalysen
- Die Versickerung von Niederschlagswässern nur in Bereichen in denen vorher festgestellt worden ist, dass keine signifikanten Schadstoffbelastungen vorliegen.
- Die textlichen Ausführungen enthalten keine Angaben hinsichtlich der Entwässerung des Planungsgebietes. Hierzu sollte stadintern eine Stellungnahme des Tiefbauamtes (Stadtentwässerung) zu einer möglichen Entwässerung im Trennverfahren eingeholt werden.

Bauliche Maßnahmen am Zwieselbach sind Ihren Angaben nach nicht geplant.

Zweckverband Wasserversorgung, Nürnberg

Vom räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69

Das Altlastengutachten liegt der Stadt vor. Die genannten Maßgaben wurden beachtet. Im weiteren Verlauf von Planung und Abbruch werden die Untersuchungen konkretisiert.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt unter Absprache mit dem WWA im Trennverfahren. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung ist zu stellen.

Kenntnisnahme

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

Abwägungsvorschlag

sind weder bestehende, noch derzeitig geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen.

Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes

W-1-69 für das Gebiet Georg-Krafft-Straße in Schwabach-Wolkersdorf.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Wendelstein

das Ihr Schreiben vom 05.09.2012 betreffende Gebiet gehört nicht zum Versorgungsbereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe.

Kenntnisnahme

Sonderordnungsbehörden Stadt Schwabach

Straßenverkehrsamt

Im Konzept wird von Seiten des Architekten aufgeführt, dass der Wegfall des Lkw-Lieferverkehrs und des Zu- und Abfahrtsverkehrs der Beschäftigten eine Verbesserung der angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Dies wird aus unserer Sicht nicht so gesehen, da durch die Wohnbebauung jetzt an 7 Tagen in der Woche Zu- und Abfahrtsverkehr in diesem Bereich stattfindet und nicht mehr zu bestimmten Zeiten.

Somit werden sich auch wieder die Beschwerden über subjektives zu schnelles Fahren, mehr Verkehr und der Ruf nach Verkehrsberuhigung in Form von verkehrsberuhigten Bereichen (Aufstellen des Zeichens 325) von den bisherigen Anliegern häufen. Das Aufstellen der Verkehrszeichen wird ohne bauliche Veränderungen von unserer Seite abgelehnt.

Hier sollte langfristig von der Stadt Schwabach für den gesamten Bereich ein Konzept zur Verkehrsberuhigung für die bereits bestehende Zone 30 erstellt werden.

Dazu zählt auch, dass in diesem Bereich die Volckamerstraße u.a. mit Gehwegen entsprechend verkehrssicher ausgebaut wird.

Auf das Merkblatt der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Schwabach wird hingewiesen.

Durch das neue Baugebiet wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz pro **Tag** ausgelöst. Dem gegenüber entfällt der bisherige Lieferverkehr und der An- und Abfahrtsverkehr zur Firma Krafft & Karl. Auf den Tag verteilt ist sicherlich eine Zunahme des PKW-Verkehrs zu erwarten. Dennoch dürfte die in der Literatur (RASt 06) angegebene Belastungsgrenze für Wohnstraßen mit maximal 400 Kfz pro Stunde kaum ausgeschöpft werden. Ein direkter Handlungsbedarf, ausgelöst durch das neue Baugebiet, ist nicht gegeben.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Unteren Bodenschutzbehörde

In der Erläuterung von Architekt Peter Lüftner vom 18.07.2012 wird unter Nr. 7 auf den Themenkomplex Altlasten eingegangen. Offenbar wurden bereits entsprechende Untersuchungen vorgenommen, die Amt 26 jedoch nicht vorliegen. Die Untersuchungen waren am 18.07.2012 zwar noch nicht abgeschlossen, es wurden auf dem Betriebsgelände jedoch schädliche Bodenveränderungen (Parameter: Zink und Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Nach Bodenschutzrecht sind zur Eingrenzung weitere Detailuntersuchungen erforderlich.

Es wird gebeten, Amt 26 die Untersuchungsberichte baldmöglichst vorzulegen und die nächsten Schritte (Detailuntersuchung, Sanierungskonzept) mit der Bodenschutzbehörde (Umweltschutzamt) abzustimmen.

Bei den Fachbehörden sind für den Belastungspfad Boden-Grundwasser (Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) und für den Belastungspfad Boden-Mensch (Landratsamt Roth, Gesundheitsamt) Stellungnahmen einzuholen.

Das Gutachten wurde Amt 26 vorgelegt und wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die vorhandene gewerbliche Nutzung durch den Betrieb der Krafft und Karl KG soll wegen Auslagerung des Betriebes vollständig aufgegeben und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Durch diese Änderung werden Belange des Immissionsschutzes nicht tangiert.

Kenntnisnahme

Untere Naturschutzbehörde

Die nördlichen Gebäude der mittleren und östlichen Reihe stehen teilweise im geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 12. Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zäune. Wohnungsgärten können hier ebenfalls nicht angelegt werden. Die in der Begründung formulierte „Sicherung als Biotop“ ist nicht nötig, da hier bereits ein Schutzstatus vorhanden ist. Diese Fläche kann nicht genutzt werden.

Die Planung wurde überarbeitet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde eingemessen, die Kronenetraufen werden von Bebauung freigehalten.

Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädi-

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

Die nördlichen Gebäude stehen zudem sehr nah an dem Schluchtwaldbestand, der durch die LB- Verordnung geschützt ist. Die Kronentraufen der Bäume, die in Zukunft auch noch Zuwachs haben werden, reichen bereits jetzt bis an die Häuser oder darüber hinaus. Der Wald ist Eigentum der Stadt Schwabach. Die Stadtförsterei sollte in jedem Fall auch zu der vorgelegten Planung gehört werden, da sie die Verkehrssicherheit der Bäume gewährleisten muss. Häuser und Kfz- Stellplätze sollten im Fallbereich der Bäume nicht errichtet werden, da hier von einer erhöhten Gefahr ausgegangen werden muss. Mit dem vorgelegten Plan („Vorentwurf Freiflächen-Gestaltung“) ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Dieser genügt höchstens den Ansprüchen einer einfachen Baugenehmigung. Folgende Details sind in einem Plan zu erfassen:

1. Ein detaillierter Baumbestandsplan, in dem die Bäume, die erhalten werden können, mit Standort und Kronentraufbereich (eingemessen!) sowie Baumart und Stammumfang eingezeichnet sind. Die Bäume, die entfernt werden müssen, sind ab einem Stammumfang von 80 cm ebenfalls einzuzichnen.
2. Die Kronentrauflinie des geschützten Landschaftsbestandteils ist einzuzichnen (vermessen!). In diesem Bereich sind Veränderungen nicht möglich. Bauliche Anlagen sind aus diesem Bereich herauszurücken.

Hinsichtlich des waldartigen Bestands auf der Fl.-Nr. 529/6 und teilweise Fl. Nr. 529/7 ist das Amt für Landwirtschaft und Forsten zu hören. Die Flächen liegen auch im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung.

Abwägungsvorschlag

gung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger. In den städtebaulichen Vertrag wird ein Passus zum Haftungsausschluss für mögliche Schäden durch umstürzende Bäume aufgenommen.

Ein Baumbestandsplan als Planungsgrundlage wurde erstellt. Die Kronentrauflinie des geschützten Landschaftsbestandteils wurde eingemessen und bei der Planung berücksichtigt.

Der waldartige Baumbestand wurde vom Forstamt als Wald eingestuft und kann in Verbindung mit einer Ersatzaufforstungsfläche gerodet werden.

Öffentlichkeit

Privatperson 1

Als Miteigentümerin des Grundstückes 529/3 gebe ich Ihnen nachstehend meine Einwände und Anmerkungen zu den aktuellen Planungsunterlagen.

1. Für das Grundstück 529/3 ist im Grundbuch von Schwabach/Wolkersdorf, Blatt 5579, Zweite Abteilung, Einlegebogen 1 unter Lfd.Nr.1 ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur-Nr. 529/3 eingetragen, (sie-

Das Geh- und Fahrrecht wurde in den neuen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

Abwägungsvorschlag

he Anlage 1)

Daher erhebe ich Einspruch gegen den Plan Nr. 6: Vorentwurf Freiflächen-Gestaltung, Index C, Stand 16.07.2012.

In o. g. Plan Nr. 6 ist die Zufahrt zu der Garage auf meinem Grundstück durch Bepflanzung (Baum/Sträucher) sowie durch eine überdachte Mülleinhausung (Abfall) verbaut und daher nicht mehr möglich.

Die Zufahrt zu der Garage auf meinem Grundstück führt von der Einfahrt Georg-Krafft-Straße entlang der Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 529/4. In die beiliegende Kopie des Vermessungsamtes Schwabach vom 26.01.2012 (Anlage 2) habe ich die derzeitige Zufahrt in rot eingezeichnet.

2. Von Grundstück 529/3 und entlang von dessen Zufahrt besteht zur Ebene von Bauabschnitt 3 eine Mauer, da dieser Bauabschnitt ca. 2m tiefer liegt als die beiden Grundstücke 529/3 und 529/4. (siehe Anlage 2 rot gestrichelte Linie) Offensichtlich wurde dies in der Planung nicht berücksichtigt.

Im Zuge der Abbruch/ -Neubaumaßnahmen wird das Gelände angeglichen werden. Eine detaillierte Höhenplanung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Privatperson 2, Schwabach

Die Umwidmung von industriegenutzter Fläche auf Wohnraumfläche begrüße ich sehr, weil dies die Wohnqualität in der Georg-Krafft-Straße und der näheren Umgebung deutlich aufwertet. Bei 80 geplanten Wohneinheiten erscheint mir aber die Bebauung im Vergleich zu den anderen Häusern, die hier seit Jahren stehen, zu dicht zu sein. Dies passt ebenso wenig zum Stil des Dorfbildes hier in der näheren Umgebung wie die geplante Bebauung mit Häusern, die Flachdächer haben. Sie finden hier in der Nähe kein Haus ohne Satteldach. Bei den Neubauten, die vor kurzem rechts von der Volkamerstraße entstanden sind, wurde dies in hervorragender Weise berücksichtigt.

Die Häuser dort passen sich harmonisch in die bereits bestehende Baustruktur ein und sind kein Fremdkörper.

Der Bebauungsentwurf wurde in der Dichte zurückgenommen. Die Festsetzungen sehen eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt.

Privatperson 3, Schwabach

Hier nun meine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Variante 4 für das Grundstück FL Nr. 529 in Wolkersdorf

Pkt. 1 Die Dichte der Bebauung ist viel zu hoch. Als Maßstab sollte hier die umliegende Bebauung herangezogen werden.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

Anregung: Reduzierung auf maximal 40 Wohneinheiten

Noch ein Hinweis zur fehlerhaften Begründung des Investors. Dort steht geschrieben:

„Reduzierung der Wohneinheiten auf ca.70 und das ein T-förmiges Mehrfamilienhaus mit 8 WE enthält“. Bezieht sich nun Aussage auf die Menge „ca“ oder sind 10x8 keine 80 WE. In der Variante 4 enthält also keine korrekte Angabe der Wohneinheiten.

Pkt. 2 Die Anordnung der Häuserzeilen mit durchgehenden geraden Längen bis zu 69 Meter fügen sich nicht in das vorhandene Wohngebiet ein. Es entsteht der Eindruck einer Kaserne. Der Entwurf orientiert sich nicht an der umgebenden Bebauung.

Anregung: In einem dörflich geprägten Wohngebiet sollte die Anordnung der Gebäude nicht nur in eine Richtung erfolgen. z.B. Süd und West.

Pkt. 3 Durch den Bau von 2 Stichstraßen mit je Zu und Abfahrt entstehen 2 Kreuzungen mit Rechts vor Links Verkehrsregelung. Der Verkehrsfluss in der Georg-Krafft Straße wird dadurch entscheidend behindert und gehemmt. Bei der jetzigen Verkehrsdichte von einigen Hundert Autos ist dies nicht unerheblich und völlig unnötig. Diese Lärmemissionen durch Stopp and Go können durch eine andere Verkehrsführung vermieden werden.

Anregung: Einbahnstraße von Süden nach Osten.

(Siehe neue Wohnanlage mit Einbahnstraßenlösung Ecke Georg-Krafft Str. / Volckamerstraße)

Pkt. 4 Verkehr durch die Georg-Krafft-Str. von der Volckamerstraße zum neuen Wohngebiet. Zur Zeit besteht hier eine Durchfahrtsverbot mit Anlieger Frei und Linksabbieger Verbot. Gründe für diese Durchfahrtsbeschränkung sind einmal die Benutzung der Straße als Schleichweg von Katzwang kommend zur B2 in Richtung Nürnberg und die baulichen engen Gegebenheiten der Straße ohne Bürgersteig. Eine weitere Gefährdung der Bewohner dieses Abschnitts der Georg-Krafft Straße, durch einige Hundert An und Abfahrten ins neue Wohngebiet, muss vermieden werden.

Anregung: Vorab Diskussion im Verkehrsausschuss der Stadt Schwabach

Mögliche Varianten: Einbahnstraße von Nord nach Süd, Spielstraße.

Abwägungsvorschlag

Die Planung wurde in den Grundzügen überarbeitet. Die Dichte wurde zurückgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern ist nicht explizit festgesetzt. Die genaue Anzahl ist abhängig von der Wohnungsgröße und internen Aufteilung der Häuser.

Die Anordnung der Gebäude wurde geändert und durch unterschiedliche Gebäudetypen variiert.

Als interne Erschließung wurde ein Ringsystem gewählt.

Durch das neue Baugebiet wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz pro Tag ausgelöst. Es wird erwartet, dass sich der Verkehr gleichmäßig auf alle Zufahrtsmöglichkeiten verteilt. In Verbindung mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen im Gebiet dürfte die in der Literatur (RASt 06) angegebene Belastungsgrenze für Wohnstraßen mit maximal 400 Kfz pro Stunde kaum ausgeschöpft werden.

Die Verkehrsregelung im Bereich Volckamerstraße, Georg-Krafft-Straße, Tiefackerweg wurde aufgrund einer Vielzahl von Beschwerden über den Durchfahrtsverkehr zuletzt im Verkehrsausschuss am 08.12.2008 umfassend behandelt. Eine einseitige Änderung zugunsten der Georg-Krafft-Straße in eine Einbahnstraße kann im Hinblick auf den damals gefundenen Konsens zum jetzigen Zeitpunkt nicht befürwortet werden. Eine Beschilderung zum verkehrsberuhigten Bereich ist ohne Umbaumaßnahmen nicht möglich.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>Pkt. 5 Laut Ansicht in der Variante 4 werden die Südseiten der Gebäude in Richtung zur Georg-Krafft Str <u>fensterlose Wände mit einer Fläche von 12.5 Meter x 8.72</u> sein, und der Abstand zur Straße beträgt nur ca. 3 Meter. Solche Ansichten sind für ein dörflich geprägten Stadtteil in keiner Weise zu akzeptieren. Man kann also sicherlich nicht von einer eingebundenen Bebauung reden. Anregung: Ausrichtung der Häuser nach Süden.</p>	<p>Der Bebauungsvorschlag wurde in den Grundzügen überarbeitet.</p>
<p>Pkt. 6 Die Anzahl der Parkplätze ist deutlich zu gering. Vor allem an den ersten Wohneinheiten zur Georg-Krafft Str. sind nur wenig Parkplätze vorhanden. Derzeit wird die Straße im Bereich der Fa.Krafft mit „nur“ 10 Fahrzeugen komplett zugeparkt. Anregung um im Vorfeld eine entstehende Parksituation zu entschärfen ist: Weitere Parkplätze direkt an der Südseite des Arians zu schaffen.</p>	<p>Der neue Bebauungsplanentwurf sieht innerhalb des Planungsgebiets 10 neue öffentliche Stellplätze vor. Der tatsächliche private Stellplatzbedarf wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>
<p>Pkt. 7 Im Bebauungsgebiet ist auf <u>ca. 2500m' Wald</u> nach dem Bayrischen Waldgesetz vorhanden. Die Rodung einer so großen Fläche ist ein zu großer Eingriff in die örtliche Landschaft. Anregung: Integrieren des Waldes in das Wohngebiet und größtmögliche Erhaltung der Bäume.</p>	<p>Die Rodung der Waldfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern wird entsprechend des Bayerischen Waldgesetzes durchgeführt. Für die Fläche selbst besteht bereits Baurecht, das bisher nicht ausgenutzt wurde.</p>

Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)

Referat 2, Stadt Schwabach

Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit:

1. Die Ablösung des Gewerbegebietes durch eine Wohnbebauung ist grundsätzlich sinnvoll.
Es sollten barrierefreie bzw. -arme Wohnungen geschaffen werden, damit auch ältere Menschen dort wohnen können bzw. eine Nutzung durch alle Generationen denkbar wäre.
Das Planungsgebiet kann durch seine gute fußläufige Anbindung an Wolkersdorf-Mitte mit Bushaltestelle, Sparkasse etc. für ältere Menschen durchaus interessant sein.
 2. Um eine räumliche Anbindung an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, sollte der südöstlich Teil der zu beplanenden Fläche, die sich gegenüber
- Art und Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung ermöglicht unterschiedlichste Wohnformen. Die tatsächliche Altersstruktur der Nutzer ergibt sich durch Nachfrage am Markt.
- Der Wunsch von „Sitzmöglichkeiten für Jung und Alt“ wird an den Investor weitergegeben. Geplant ist ein öffentlicher Spielplatz im nordöstlichen

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>dem vorhandenen Wäldchen befindet, nicht bebaut werden, sondern für eine Gemeinschaftsfläche (Begegnungs- und Sitzmöglichkeiten für Jung und Alt, Spielplatz etc) freigehalten werden. So könnte in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Bolzplatz in dem kleinen Wäldchen eine Ergänzung und somit ein "Zentrum" im öffentlichen Raum für das Quartier geschaffen werden.</p> <p>Kommunale Jugendarbeit:</p> <p>Die Ablösung des Gewerbegebietes durch eine Wohnbebauung ist grundsätzlich zu begrüßen. Das Planungsgebiet kann durch seine interessante Lage (gute fußläufige Anbindung an Wolkersdorf-Mitte) auch junge Familien anziehen, befindet sich andererseits in einem „Lückengebiet“, was die Versorgung mit Spielplätzen angeht. Die 2011 vom Planungsamt und Jugendpflegerin der Stadt Schwabach durchgeführte gesamtstädtische Bestandaufnahme hat gezeigt, dass dieser Bereich von Wolkersdorf mit Spielfläche unterversorgt ist. Wir begrüßen daher die in der Planung vorgesehenen Spiel- und Erholungsflächen, deren Einrichtung wir angesichts des zu entartenden steigenden Bedarfs für unbedingt notwendig halten. Angesichts der in der DIN 18034 empfohlenen Mindestgröße von 500 m², sollten diese außerdem auf keinem Fall unter den geplanten 220 +140 m² Größe ausfallen. Auch sollten die Spielflächen öffentlich zugänglich sein, um in Ergänzung zum bereits vorhandenen Bolzplatz im angrenzenden Wäldchen öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsräume für das "Zentrum" des Quartiers zu schaffen.</p>	<p>Bereich des Geltungsbereiches, der einen wichtigen Treffpunkt darstellen kann.</p> <p>Im Planungsgebiet wird angrenzend an den Zwieseltalgrund ein neuer öffentlicher Spielplatz festgesetzt. So kann das benachbarte Landschaftsschutzgebiet von den Kindern extensiv mit genutzt werden. Der Wunsch von „Sitzmöglichkeiten für Jung und Alt“ wird an den Investor weitergegeben.</p>
<p>Freiwillige Feuerwehren Stadt Schwabach</p> <p>Allgemeine Informationen</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p>	

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.	Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.	Die Anforderungen der Feuerwehr wurden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.	Der Hinweis betrifft den Objektbrandschutz und ist bei der Planung des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	Der Hinweis betrifft den Objektbrandschutz und ist bei der Planung des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen.
Referat 3, Stadt Schwabach	
Der geplanten Umwandlung einer gewerblich genutzten in eine Wohnbaufläche wird von Seiten des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung insoweit besonders unterstützt, als die ansässige Firma beabsichtigt, ihren Standort inner-	Die Firma ist zwischenzeitlich insolvent.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen

halb des Stadtgebietes zu verlagern.

Die Wirksamkeit der Umwandlung ist erst nach vollständiger Räumung der Fläche durch die Firma angestrebt, da anderenfalls ein Nutzungskonflikt zu befürchten ist.

Die direkt im Norden angrenzende städtische Fläche (Fl.Nr. 476 Gemarkung Wolkersdorf) ist als Landschaftsbestandteil, aufgrund seiner Vegetation mit Hangwald und bachbegleitendem Gehölzsaum entlang des Zwieselbaches nach geltender Satzung geschützt.

Der Bereich der Baumfallzone sollte bei einer Bebauung möglichst frei gehalten werden, um die Gefahren umstürzender Bäume zu minimieren. Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine waldnahe Bebauung auch eine erhebliche Erschwernis der Waldbewirtschaftung durch deutlich erhöhten Kontroll- und Arbeitsaufwand darstellt.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebiets ist ggf. noch Grunderwerb erforderlich. Es wird gebeten die entsprechenden Grunderwerbsaufträge, unter Vorlage der hierfür erforderlichen Unterlagen, frühzeitig bei Amt 31 zu stellen. Die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sollten durch private Eigentümerwege oder durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit unentgeltlicher Abtretung geregelt werden. Sofern der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen ist, wird ebenfalls um frühzeitige Einbindung gebeten.

Soweit durch die geplante Nachverdichtung ggf. zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden sollten, regen wir an, diese unmittelbar von dem durch die Flächenaufwertung begünstigten Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger einzufordern.

Abwägungsvorschlag

Die Firmenaufgabe bzw. Verlagerung von Krafft & Karl ist im Kaufvertrag mit dem Investor festgelegt und inzwischen erfolgt.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde bei der Planung berücksichtigt. Der Kronenbereich wird von Bebauung freigehalten.

Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. In den städtebaulichen Vertrag wird ein Passus zum Haftungsausschluss für mögliche Schäden durch umstürzende Bäume aufgenommen.

Sobald Amt 41 genaue Kenntnis über die benötigten Flächen hat, wird ein Grunderwerbsauftrag an Amt 31 gestellt als Vollzug des städtebaulichen Vertrages.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Davon ausgenommen sind Ersatzaufforstungsflächen, die bei Erteilung der Rodungserlaubnis eingefordert werden.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Stadtplanungsamt, A.41, Stadt Schwabach

1. Geh und Radweg im Osten des Baugebietes

Östlich und südlich des B-Plan-Geltungsbereiches verläuft ein befestigter öffentlicher Weg. Dieser ist Teil einer Wegeverbindung von der Kellerstraße über den Zwieselgrund zur Stettiner Straße

Zwischen Zwieselgrund und dem befestigten Weg an dem Baugebiet ist der Weg – obwohl sich der Grund im Eigentum der Stadt befindet - aufgrund des schlechten Zustandes – als Privatweg ausgeschildert.

Umweltamt und Tiefbauamt haben auf Nachfrage mitgeteilt, dass die bestehende Brücke im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes entfernt und die Wegeverbindung aufgegeben werden soll. Hintergrund sind wohl auch Beschwerden über den schlechten Zustand des Weges.

Es wird auf eine Brücke weiter östlich verwiesen, die jedoch auch auf eine nicht für Radfahrer ausgebaute Steilstrecke und einen schmalen Gehweg in schlechtem Zustand führt.

Im Radkonzept wird herausgearbeitet, dass an der Wolkersdorfer Hauptstraße bei Verkehrsmengen zwischen 18.400 und 19.300 Kfz/24 h eine lückenhafte bzw. unzureichende Radinfrastruktur besteht. Radschutzstreifen werden wegen der hohen Verkehrsmengen und dem hohen Schwerverkehrsanteil abgelehnt. Bei einer Straßenraumbreite (mit Gehweg) von ca. 14m ist bei Fahrspuren von 3,5 m und Gehwegen von 2,0 m auch ein Umbau des Querschnitts mit dem Ziel, beidseitig Radstreifen zu schaffen, nicht zielführend. Deshalb müssen Alternativrouten geprüft werden.

An der Wolkersdorfer Hauptstraße wird der Radverkehr von der Kellerstraße in Richtung Schwabach über die Haltestelle Wolkersdorf Mitte zur Malzstraße Georg-Kraft-Straße und Volckamer Straße geführt. Dort ist der Gehsteig zu schmal, um wartende Fahrgäste, Fußgänger und Radverkehr in beide Richtungen aufzunehmen.

Der an das Baugebiet angrenzende bestehende Fuß- und Radweg wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und durchgängig auf 3,00 m Breite als solcher festgesetzt. Der erforderliche Grunderwerb wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eine etwaige Widmung erfolgt im separaten Verfahren.

Die Brücke durch den Zwieselgrund zur Kellerstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Radwegverbindung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Derzeit befindet sich das Radkonzept für die Stadt Schwabach in Aufstellung. Dieses hat zum Ziel, die Situation im Stadtgebiet zu untersuchen und Maßnahmen zur Verbesserung vorzuschlagen.

Anregungen

Abwägungsvorschlag

Der Weg über den Zwieselgrund zur Stettiner Straße vorbei an dem Geltungsbereich W-1-69 4. Änderung wäre eine mögliche Alternativroute, auch wenn die Steigung nicht unerheblich ist. Sollte es gelingen, die westliche Brücke über die Zwiesel - mit einem ökologisch verträglicheren Brückenbauwerk - zu erhalten und die Steilstrecke radgerecht auszubauen (Steigung als Serpentine), wäre es sinnvoll den bestehenden Weg östlich des Geltungsbereiches von 2,5 m auf 3,0 m und den Weg südlich des Geltungsbereiches - sofern noch nicht erfolgt - auf 3,0 m zu verbreitern.

Denkbar wäre auch den Weg weiter östlich auch südlich der Zwiesel radgerecht auszubauen oder die Brücke an der Wolkersdorfer Hauptstraße mit einem Fußgängersteig zu verbreitern und das Haltestellenhäuschen zu versetzen.

Daher wird für die anstehende Bebauungsplanänderung angeregt, den bestehenden Weg auf 3,0m Breite ergänzen zu können und als Verkehrsfläche festzusetzen.

Tiefbauamt, A.44, Stadt Schwabach

1. Sachgebiet Stadtentwässerung

Das Plangebiet, das Firmengelände der Firma Georg-Krafft, wird derzeit im Mischsystem entwässert. Nach dem Geländeverlauf - das Gelände fällt von der südlich angrenzenden Georg-Krafft-Straße bis zum Zwieseltalrand im Norden um ca. 4 m ab- erfolgt die Grundstücksentwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der am Talrand der Zwiesel verläuft und in den Sammler im Malzweg entwässert. Dieser öffentliche Mischwasserkanal DN 300 aus Steinzeugrohren muss unabhängig der geplanten Wohnnutzung ohnehin in den nächsten Jahren saniert werden. Zur besseren Wartung dieses Abwasserkanals sollte zukünftig der vorhandene Geh- und Radweg im Zuge der Bebauungsplanänderung entlang des Plangebietes durchgehend auf 3,5 m verbreitert werden (siehe Planbeilage).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Zwangspunkte und der vorliegenden Planung (Plan Nr. 6 - Vorentwurf Freiflächen-Gestaltung vom 29.05.2012) kann

In enger Abstimmung mit Tiefbauamt und Wasserwirtschaftsamt wurde im Auftrag des Investors durch ein privates Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept im Trennsystem erarbeitet. Die maßgeblichen Inhalte wurden in den Bebauungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag eingearbeitet. Ein Altlastengutachten wurde erstellt und wird fortgeschrieben. Der Geh- und Radweg wird nach Abstimmung mit allen Fachdienststellen auf 3,00 m ausgebaut.

Anlage Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<p>die geplante Wohnanlage in Form eines modifizierten Trennsystems entwässert werden. Das häusliche Schmutzwasser und das stärker verunreinigte Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen und Tiefgaragenzufahrten werden über den vorgenannten Mischwasserkanal entwässert. Weniger verunreinigtes Oberflächenwasser (Dachentwässerung der Gebäude und Eingänge) wird über ein separates Kanalnetz gesammelt und über ein Absetzbecken (möglicher Standort wäre das geplante Biotop) in den nördlich angrenzenden Vorfluter, der Zwiesel, eingeleitet. Nachdem die zu entwässernden Flächen weit über 1000 m² liegen, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Des Weiteren kann aus derzeitiger Sicht alternativ keine Aussage über eine mögliche Versickerung (Bodengutachten erforderlich) gegeben werden, zumal auf dem Firmengelände Altlasten nicht auszuschließen wären.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u></p>	
<p>Ohne Einwände</p>	
<p>Baubetriebsamt, A.45, Stadt Schwabach</p>	
<p>Aus unserer Sicht ist nur anzumerken, dass der Müll über die Georg-Krafft-Straße abgeholt wird. Die Müllfahrzeuge fahren nicht in den Privatbereich um den Müll abzuholen. Es muß sichergestellt werden, dass die Eimer bzw. Container evtl. an einen privaten Sammelplatz an der Georg-Krafft-Straße gestellt werden.</p>	<p>Die Planung wurde entsprechend überarbeitet. Die Ringschließung soll als öffentliche Erschließung errichtet werden. Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>