

Bebauungsplan W-1-69 „Georg-Krafft-Straße“, 4. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

### **Öffentliche Auslegung vom 09.09. bis 10.10.2013**

In der unten stehenden Abwägungstabelle sind die **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung** aufgeführt. Entsprechend den Vorgaben des BauGB ist eine Beschlussfassung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erforderlich sowie über **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 10.09.-10.10.2012** auf die im Auslegungszeitraum nochmals schriftlich verwiesen wurde.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth am 20.09.2013</b>	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bereich Forsten:</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.9.2012 und 17.7.2013.	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth am 17.07.2013</b>	
Ergänzend zu unserem Schreiben vom 19.09.2012 möchten wir die Formulierung: „... forstliche Waldbewirtschaftung erheblich erschwert“ ergänzend näher erläutern. Waldbewirtschaftung hat - wie der Name schon sagt- etwas mit Wirtschaft bzw. Wirtschaftlichkeit zu tun. Haupteinnahmequelle für einen Forstbetrieb ist der Holzverkauf. Da Holzpreise Marktpreise sind und sich durch die Anbieterseite nur gering beeinflussen lassen, muss auf der Ausgabenseite eine strenge Disziplin herrschen. Für Holzertearbeiten in normalen Waldverhältnissen rechnet man heute mit rund 15.- €/fm incl. Transport an die Waldstraße. Eine Sicherheitsfällung, d.h. das Absichern eines Baumes mit Seilzügen zur Ver-	Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. 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 durchgän-

## Anregungen

meidung einer nicht geplanten Fällrichtung, bedeutet nur zur Vorbereitung einen Mehraufwand von 1-2 Mannarbeitsstunden. Noch aufwendiger ist das Abstocken eines Baumes von oben mittels Seilklettertechnik oder Hubsteiger.

Weiterhin ist zur Waldbewirtschaftung eine mit Forstmaschinen befahrbare Grunderschließung notwendig. - Im vorliegenden Fall ist durch den Zwiesselbach und die Hanglage die Auswahl von anderen Fäll- und Rückeeinrichtungen ausgeschlossen. Neben diesen konkreten Mehraufwendungen bei Holzerntearbeiten fällt für einen Waldbesitzer an der Bebauungsgrenze zusätzlicher Aufwand für den erhöhten Kontrollaufwand einer laufenden Vitalitäts- und Stabilitätsprüfung an.

Eine wie im vorliegenden Fall derart waldnahe Bebauung führt zwangsläufig zu einem Dauerkonflikt zwischen Waldbesitzer und Anwohnern, weil durch Astabwurf, Dürräste, Laub- und Samenwurf, Beschattung, Eichenprozessionsspinner etc. regelmäßig immer wieder Konflikte entstehen.

Wir bitten diese Überlegungen in der Planung zu berücksichtigen und einen größtmöglichen Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung vorzunehmen um eine Gefährdung für Leib und Leben der Anwohner zu minimieren.

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth am 18.09.2012**

### Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

### Bereich Forsten:

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.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

gig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung wird im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Im Städtebaulichen Vertrag wird der Investor zur flächengleichen Ersatzaufforstung verpflichtet

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.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Deutsche Telekom Technik GmbH am 07.10.2013**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Georg-Krafft-Straße stattfinden werden.

Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

In Punkt 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und

Der Telekom wurde die zuständigen Mitarbeiter der P&P Gruppe (Erschließungsträger) und das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro als Ansprechpartner genannt.

Vom beauftragten Ingenieurbüro wurde die Unterbringung der erforderlichen Trassen überprüft und ist bei einem Straßenbreite von 6 m problemlos möglich.

Für die Wahl des Straßenquerschnittes sind das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die angrenzenden Nutzungen ausschlaggebend. Ein extra Gehweg ist bei einem Wohngebiet mit max. einer Fahrzeugbewegung pro Minute in der Spitzenstunde nicht erforderlich. Unbefestigte Randstreifen sind schon allein aus Sauberkeitsgründen im innerstädtischen Bereich ausgeschlossen.

Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und ist bei der Planung des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit zur Festsetzung von unterirdischen Versorgungsleitungen ist auch im Rahmen der aktuell geltenden BauGB-Fassung gegeben und wird wahrgenommen.

## Anregungen

Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **IHK, Schwabach am 27.09.2013**

Die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum in einer durchaus zentralen Lage wird ausdrücklich begrüßt.

Folgende Planungsansätze sind positiv hervorzuheben und zu unterstützen:

- die Flexibilität bezüglich der verschiedenen Bauformen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wurde an das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro weiter geleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Investor favorisiert als Wärmeversorgung inzwischen ein pelletbetriebenes Nahwärmenetz. Der Beschluss über den

## Anregungen

- die hohe städtebauliche Dichte und der damit einhergehende sparsame Umgang mit Grund und Boden
  - der Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung und der damit einhergehende Beitrag zur Energieeinsparung
  - der Umgang mit der naturräumlichen Situation
- Es ist zu überprüfen, dass bei einem (jetzt miterschlossenen) Nachbargrundstück keine zusätzlichen Erschließungskosten anfallen.

### **Landratsamt Roth am 10.09.2013**

Im Bereich Altlasten sind vor allem der Pfad Boden-Mensch durch das Gesundheitsamt zu beurteilen. Sollte eine Belastung des Grundwassers zu befürchten sein ist zusätzlich das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen. Die Ergebnisse der im Punkt 7.2. Altlasten genannten sind dem zeitnah vorzulegen.

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- Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

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. Das unbehandelte Niederschlagswasser soll in die Zwiessel eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG a. formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.

### **N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg am 06.10.2013**

Die Stellungnahme vom 18. September 2012, AZ: AVVB02201214500, behält wei-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Städtebaulichen Vertrag wurde am 28.04.2014 neu gefasst.

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag über den Ausbau der Erschließung geschlossen. Eine Erschließungskostenabrechnung ist daher nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Erschließung wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit der Entwässerungsplanung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Wasserwirtschaftsamt hat eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Stellungnahme wurde an das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungs-

## Anregungen

terhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir bei.

### Stellungnahme vom 18.12.12:

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.

### **Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg am 20.10.2013**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1 :500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen / gesichert / wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

### **Kreishandwerkerschaft Mittelfranken-Süd am 04.10.2013**

Unsere Belange werden durch die Planung nicht berührt. Von unserer Seite bestehen keine Einwände.

### **Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg 16.09.2013**

ine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

### **Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt -, Nürnberg am 26.09.2013**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Arbeitsschutzes und der Sicherheitstechnik keine Bedenken.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

relevante Inhalte sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Regierung von Mittelfranken, Ansbach am 10.09.2013**

Zu dem o.a. Entwurf wurde aus landesplanerischer Sicht bereits mit Schreiben vom 11.09.2012 Stellung genommen. Diese landesplanerische Stellungnahme vom 11.09.2012 wird vollumfänglich aufrechterhalten.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Abwägungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung die untere Naturschutzbehörde auf eine Überschneidung mit einem geschützten Landschaftsbestandteil hinweist und damit die Anforderung verbindet, dass im Landschaftsbestandteil keine baulichen Anlagen errichtet werden dürften. In der Abwägung wird dies als Grenze des Landschaftsschutzgebietes interpretiert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft jedoch weiter nördlich als die des Landschaftsbestandteiles. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, wird diesbezüglich eine Abstimmung bzw. Klärung mit den naturschutzfachlichen Stellen empfohlen.

Abschließende 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 der 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.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

### **Regierung von Mittelfranken, Ansbach am 11.09.2013**

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

Die Grenzen des LB bzw. LSG wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

## Anregungen

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.

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.

Das Erfordernis B I 2.2.8.1 (G) und die Belange des Landschaftsschutzgebietes 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.

### **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.

### **Staatliches Bauamt Nürnberg am 13.09.2013**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung des o. g. Bebauungsplanes zu.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Das LSG wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Stadt Nürnberg am 23.09.2013**

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 weiterhin keine Einwände vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stadtdienste Schwabach GmbH am 24.09.2013**

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen..

### **Stadtwerke Schwabach GmbH am 09.10.2013**

#### **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung für dieses Gebiet ist gesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet ist gesichert.

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Krafft und Karl ist, lt. Unterlagen der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahre 1979, ein Fabrikbrunnen vorhanden.

Der Brunnen wurde als Notwasserbrunnen für die Stadt Schwabach ausgewiesen.

Da dieser Brunnen im Privatbesitz der Fa. Krafft und Karl war, ist uns nicht bekannt, ob dieser Brunnen noch vorhanden ist.

Zu dem dort vermuteten Notwasserbrunnen gibt es keinerlei Unterlagen. Die vorhandenen Betriebsbrunnen wurden aufgrund von Lage und baulichen Zustand als nicht erhaltenswert eingestuft. Dem Investor wurde der Rückbau gestattet.

Die Notwasserversorgung für Wolkersdorf muss an einem geeigneten Standort sichergestellt werden. Vorrübergehend ist der nächstgelegene Notwasserbrunnen in Dietersdorf ausreichend.

#### **Wärmeversorgung:**

Für dieses Gebiet ist eine Wärmeversorgung vorgesehen (städtebaulicher Vertrag);

Die vorhandene Gasversorgungsleitung wird ggf. als Energieträger für die Wärmeversorgung verwendet.

Der Energieträger für die Wärmeversorgung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgeschrieben. Der Investor plant ein pelletbetriebenes Nahwärmenetz, evtl. mit Unterstützung durch Gas.

### **Vermessungsamt Schwabach am 08.10.2013**

## Anregungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis. Die vom Vermessungsamt Schwabach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

### **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg am 06.10.2013**

Mit dem zwischenzeitlich geänderten Bebauungsvorschlag des Investors wurde nun auch der Bericht „Orientierende Untersuchungen auf Verunreinigungen des Untergrundes“ der SINUS CONSULT GmbH vom 09.07.2012 vorgelegt.

Aus diesem Bericht geht hervor, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 529 ein Betriebsbrunnen existiert. Es ist daher angezeigt, im Zuge der weiteren Planungen abzuklären, ob der Brunnen erhalten oder rückgebaut werden soll bzw. abzuklären unter welchen Voraussetzungen ein Erhalt bzw. ein Rückbau möglich ist. Grundsätzlich ist bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Falle eines Erhaltes gewährleistet sein muss, dass der Brunnen so betrieben, unterhalten und geschützt wird, dass Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu besorgen sind. Ein etwaiger Rückbau hat auf Basis eines Rückbaukonzeptes, das auf Basis der Maßgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 135 „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ zu erfolgen. Nähere Einzelheiten sowohl Brunnenerhalt oder auch Brunnenrückbau sind zu gegebener Zeit noch mit den dafür zuständigen Behörden abzustimmen und festzulegen.

Im Hinblick auf die in dem Bericht dargestellten Ergebnisse der durchgeführten Nutzungsrecherche und der durchgeführten orientierenden Untersuchungen kann in Ergänzung unseres Schreibens Nr. 1-4622/SC-BP W-1-69 vom 28.09.2012 mitgeteilt werden, dass mangels Darstellung sowohl der betrieblichen Abläufe (wie Ver- und Bearbeitungsschritte, Reinigungsmaßnahmen etc.) als auch detaillierte Auflistung der verwendeten und angefallenen Stoffe nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden kann, ob mit den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen die „Altlastensituation“ sowohl in örtlicher als auch in Parameterhinsicht in der erforderlichen Schärfe beschrieben werden kann. Vor diesem Hintergrund wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich der einschlägigen Fachliteratur bei Druckgußbetrieben um eine Branche handelt, die als „uneingeschränkt altlastenrelevant“ handelt und in der der Einsatz von Lösemitteln zu reinigungszwecken nicht unüblich war. Dieser Sachverhalt ist aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend abgeklärt

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen..

Die vorhandenen Betriebsbrunnen wurden aufgrund von Lage und baulichen Zustand als nicht erhaltenswert eingestuft. Dem Investor wurde der Rückbau gestattet. Der Rückbau des Brunnesn wird ebenfalls von der SINUS CONSULT GmbH gutachterlich betreut. Die Stellungnahme wurde weitergeleitet.

Die Dokumentation der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen wurde mit Bericht von 28.02.2014 abgeschlossen und an das WWA weitergeleitet.

## Anregungen

worden. Es wird daher eine entsprechende Nachrecherche empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Beschaffenheit des Betriebsbrunnenwassers (nicht nur aus Altlastengesichtspunkten, sondern auch im Hinblick auf die eventuelle weitere Nutzung bzw. eines Rückbaus) durch eine qualifizierte Beprobung zu überprüfen.

### **Zweckverband Wasserversorgung, Nürnberg am 11.09.2013**

Vom räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 sind weder bestehende, noch derzeit geplant 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 und verzichtet bei unveränderten Flächen des Geltungsbereiches und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

### **Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe am 16.09.2013**

Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.

## **Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach**

### **Feuerwehr am 07.10.2013**

Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung

### **Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz**

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gern. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Merkblatt der Feuerwehr wird berücksichtigt.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden, soweit es den Bebauungsplanentwurf und die dazu notwendige Verkehrsplanung betrifft, berücksichtigt. Der Stadtbrandrat wurde im Verfahren beteiligt.

## Anregungen

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.  
  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungswege auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

## **Straßenverkehrsamt am 07.10.2013**

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände gegen die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet.  
Eine genaue Aussage des Straßenverkehrsamtes u.a. in Bezug auf Verkehrsberu-

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Das Hydrantennetz ist vorhanden und wird bei Bedarf nach den genannten Regelwerken ausgebaut. Der Stadtbrandrat ist im Planungsprozess eingebunden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der Erschließungsplanung und des Straßenbaus so ausgelegt, dass sie ungehindert von Feuerwehrfahrzeugen bis 16 t befahren werden können.

Die Straßen sind als Ringsystem geplant und bedürfen keiner Wendehammer. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Abstände von mehr als 50m. Einschlägige Vorschriften werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes obliegen dem Bauherrn, der öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten muss, auch wenn das Bauvorhaben selbst ggf. keiner Baugenehmigung unterliegt (Genehmigungsfreistellung).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes obliegen dem Bauherrn, der öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten muss, auch wenn das Bauvorhaben selbst ggf. keiner Baugenehmigung unterliegt (Genehmigungsfreistellung).

Die Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung werden bis zur Ausbauplanung geprüft und an den Investor weitergegeben.  
Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund

## Anregungen

higung für diesen Bereich, kann erst nach Vorlage eines genauen Straßenplanes abgegeben werden.

### **Untere Bodenschutzbehörde am 07.10.2013**

Auf die Thematik „Altlasten“ wird unter Nr. 7.2 der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Es wird gebeten, den Abschlussbericht über die Abbruch- und Bodensanierungsarbeiten dem Umweltschutzamt vorzulegen (möglichst als pdf-Datei). Die Fachbehörde für den Belastungspfad Boden-Grundwasser (Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) ist ebenfalls entsprechend zu informieren.

### **Untere Immissionsschutzbehörde am 07.10.2013**

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

### **Untere Naturschutzbehörde am 07.10.2013**

Der nördliche, öffentliche Fußweg, die Hausgärten westlich des Spielplatzes sowie der Spielplatz selbst liegen im geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 12. Da Teile des Baumbestands an dieser Stelle mit einer nahe heran rückenden Bebauung aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vereinbar ist, wird eine Befreiung von den Schutzvorschriften in Aussicht gestellt, wenn der geplante Spielplatz in städtisches Eigentum übergeht und hier der Baumbestand verjüngt wird und der Spielplatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde naturverträglich gestaltet wird. Da der geschützte Landschaftsbestandteil weiterhin besteht ist er ins; Planblatt zu übernehmen. (Dies gilt auch für das LSG, an dessen Rand der Weg verläuft) Soweit der Geh- und Radweg im Norden erneuert wird, ist er wasserdurchlässig und möglichst wurzelschonend anzulegen. Bei einer eventuellen Beleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Bezüglich der Nähe der Bebauung zum geschützten Wald konnten die Bedenken der UNB nicht ausgeräumt werden. Ob ein Haftungsausschluss im städtebaulichen Vertrag für die späteren Eigentümer relevant ist, sollte geprüft werden. Die Erfahrungen mit der Bebauung an der Stettiner Straße (ebenfalls LB 12), wo die Häuser

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrs nicht erforderlich.

Der Abschlussbericht wurde dem Umweltschutzamt und dem WWA vorgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg besteht bereits und wird durch die Aufnahme in die Planung langfristig für die Öffentlichkeit gesichert. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz von 300 m<sup>2</sup> liegt außerhalb des LB. Zusätzlich kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Südlich des Fußwegs gelegene Teilbereich des LB als Spielfläche mitgenutzt werden. Die Bepflanzung bzw. Anlage des Spielplatzes wurde mit der UNB abgestimmt und vom Umweltausschuss beschlossen. Die nötige Befreiung gilt damit als erteilt. Die Abgrenzung des LB wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgebrachten Argumente sind fachlich nachvollziehbar, die Auswahl der Materialität betrifft jedoch die Ausbauplanung. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen diesbezüglich enthalten.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für

## Anregungen

erheblich weiter von den Bäumen entfernt steht zeigt, dass es hier regelmäßige Beschwerden wegen herabfallender Äste, Laub, Eicheln etc. gibt. Auf jeden Fall sollte in die Begründung aufgenommen werden, dass die Gebäudeteile, die den Mindestabstand zum Wald (Fallbereich der Bäume) nicht einhalten können, zwingend statisch gegen Baumfall gesichert werden. Auch mit regelmäßiger Kontrolle kann bei großen Sturmereignissen nicht ausgeschlossen werden, dass gesunde Bäume umfallen.

Bäume die erhalten werden sollen, müssen vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen gemäß der DIN 18920 gesichert werden. Dies gilt bereits für den Abbruch der bestehenden Gebäude sowie für die Erschließung.

Hinweis:

Auch wenn dies nicht im Bebauungsplan geregelt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers in die Zwiesel eine Wasserrechtliche Erlaubnis nötig ist, und dass diese auch eine Genehmigung nach LBV beinhalten muss. Eine Leitungsverlegung im geschützten Landschaftsbestandteil ist nicht an jeder beliebigen Stelle möglich und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn der ursprüngliche Zustand nicht wiederhergestellt werden kann. Eine frühzeitige und detaillierte Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist deshalb notwendig. Der Bebauungsplan ersetzt eine Rodungserlaubnis, die Frage der Ersatzaufforstung sollte also vorher geklärt sein.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

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. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt. Zusätzlich wurde vor der erneuten Auslegung eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldrand“ festgelegt. Diese dient als zusätzlicher Puffer zwischen Wald und Wohnnutzung.

Die Bauausführung betreffenden Forderungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgelegt werden. Im Städtebaulichen Vertrag wurde eine Ökologische Bauaufsicht festgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt vom WWA die Wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden. Die Ersatzaufforstung für die gerodete Fläche muss 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der Rodung erfolgen. Die Verpflichtung dazu wurde in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

## Öffentlichkeit

### **Prof. Dr. Gell, Konrad am 10.10.2014**

Einspruch

Aus den Indizes A und B des im Betreff angeführten Planes ist erkennbar, dass die Dichte der Bebauung bereits im Vorfeld Anpassungen wegen der zulässigen GRZ erforderlich machte. Sie ist auch nach diesen Anpassungen deutlich höher als bei den angrenzenden bestehenden Bebauungen. Es ist nicht hinnehmbar, dass eine

Für das Planungsgebiet gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (W-1-69, Rechtskraft 25.03.1971) der ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, bebaubar mit maximal 3 Vollgeschossen plus Satteldach in geschlossener

## Anregungen

Genehmigung eines Bebauungsplanes in Angriff genommen wird, ohne die verkehrliche Anbindung zu berücksichtigen. Diese dürfte im vorliegenden Fall nicht einfach sein und dürfte erhebliche Änderungen in Bezug auf die Nutzung der vorhandenen Anliegerstrassen nach sich ziehen. Die einzigen erkennbaren verkehrlichen Elemente sind die Zuwegung gegenüber Flurstück 526/9 und die IG-Zufahrt, die mit der im Plan angeführten Geometrie nicht ausführbar sein wird.

Die Zufahrt zu Flurstück 529 wird überwiegend über den Malzweg, der nur auf einer Seite einen Gehsteig aufweist, und die anschließende Georg-Kraft-Straße abgewickelt werden. Die bisherige Zuwegung zu der auf dem Flurstück 529 befindlichen Firma scheint nicht mehr geplant zu sein, was sich aufgrund der Position der Zufahrt zur geplanten Anlage schließen lässt. Eine Information der betroffenen Anlieger über die Konsequenzen, die sich daraus und aus der Nutzung des Malzweges ergeben, fehlt bisher vollkommen. Ferner ist der Tatbestand, dass der Fahrbahnoberbau im Bereich der Flurstücke 530/8 und 530/17 am Malzweg bereits erhebliche Vorschäden infolge unzureichend sanierter Wasserrohrbrüche aufweist, mit Blick auf die zu erwartenden Beanspruchungen für den Baustellenverkehr bedeutsam. Die unzureichende Sanierung des Wasserschadens hat zum einen zu einer Absenkung in der Fahrbahn geführt, die in der kalten Jahreszeit Eisbildungen befördert und zu einem sich stetig verlängernden, bei Regen wasseraufnehmenden Riss in der Fahrbahn geführt. Der Anlieger 530/8 hat der sich ereignenden Glätteunfälle bereits mehrfach Schäden an der Grundstücksbegrenzung sanieren müssen und ist in Sorge, dass er zu der zu erwartenden Generalsanierung der Fahrbahndecke nach Abschluss der Baumaßnahme mit herangezogen wird. Der Unterzeichner und seine Ehefrau teilen diese Bedenken und erwarten eine eindeutige Positionierung des Amtes bzw. der Verwaltung, die die Anlieger von diesen Sanierungskosten freistellt, weil diese auf Mängel in der Unterhaltung zurückzuführen sind.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form wird Einspruch eingelegt. Die genehmigende Behörde wird aufgefordert

- erst nach Vorlage eines Verkehrskonzeptes die Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes weiter zu verfolgen
- den Bebauungsplan mit Blick auf die GRZ auf einen Mittelwert der GRZ der angrenzenden Bebauung abzuändern.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Bauweise festsetzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung sollen die Grundstücke nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus dem Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entstehen. Die Höchstwerte nach § 17 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl gelten nur, soweit sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen verwirklicht werden können. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ermöglicht das Baukonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Für die Umgebung greift ebenfalls der Bebauungsplan W-1-69, der ein WA bzw. MI mit einer GRZ von 0,4 festlegt. Auch im umliegenden Bestand ist, insbesondere bei der jüngeren Bebauung, die o.g. Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen üblich.

Durch die neue Bebauung wird im Gebiet ein deutlicher Mehrverkehr von ca. 500 Fahrten/24 h ausgelöst. Zusammen mit dem bestehenden Verkehr wird die Belastungsgrenze der umliegenden Straßen damit aber immer noch klar unterschritten. Das neue Baugebiet löst daher keine komplette Neuordnung der umgebenden Erschließungsstraßen aus.

Die Hinweise zu den Straßenschäden können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden und wurden an das Baubetriebsamt zur Klärung weitergeleitet.

Durch die neue Bebauung wird im Gebiet ein deutlicher Mehrverkehr von ca. 500 Fahrten/24 h ausgelöst. Zusammen mit dem bestehenden Verkehr wird die Belastungsgrenze der umliegenden Straßen damit aber immer noch klar unterschritten. Das neue Baugebiet löst daher keine komplette Neuordnung der umgebenden Erschließungsstraßen aus.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Kraußer, Dieter am 07.10.2014**

**Pkt. 1** Durch den starken Baustellenverkehr mit schwersten Lastzügen und Baumaschinen im Umfeld des Neubaugebietes werden die Straßen extrem belastet was sicherlich zu Schäden führt und Reparaturarbeiten nach sich zieht.

Der Istzustand muss schnellstens durch die Stadt dokumentiert werden um zu verhindern, dass Ausbesserungsarbeiten nicht auf die Angrenzer abgewälzt werden.

**Pkt. 2** Die Ein- und Ausfahrt aus dem Neubaugebiet ist äußerst schlecht geplant, da dadurch die Verkehrssituation in der jetzt schon stark befahrenen Georg -Krafft-Str. extrem beeinflusst wird und es mit Sicherheit schnell zu Problemen kommen wird. Ich beantrage die Ein- und Ausfahrt an die Stettiner Str. anzubinden. Das könnte in Verbindung mit der Tiefgarage erfolgen.

**Pkt. 3** Ein großes Problem wird auch die Parksituation mit sich bringen. Die ausgewiesenen Parkplätze sind mit Sicherheit nicht ausreichend. Ich beantrage die Tiefgarage unter den Wohnblöcken auf zwei Ebenen zu erweitern. Dadurch werden ca. 30 Parkplätze zusätzlich geschaffen, was die Situation mit Sicherheit wesentlich entspannen würde.

### **Stöcker, Günter am 06.10.2014**

Die den Baustellenverkehr betreffenden Anregungen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geklärt werden und wurden an das Straßenverkehrsamt, das Tiefbauamt und das Baubetriebsamt sowie die Bauverwaltung zur weiteren Verwendung weitergeleitet.

Bei der Anlage von neuen Wohnstraßen wird grundsätzlich immer darauf geachtet möglichst flächensparend zu planen. Es sollten beidseitig der neuen Straße Baugrundstücke liegen. Eine etwa mittige Zufahrt ins Baugebiet ist diesbezüglich sinnvoll. Ebenso eine Schleifenförmige Erschließung mit nur einer Zufahrt. Für die geplante Anzahl von ca. 35 WE entlang der neuen ringförmigen Straße ist eine Zufahrt ausreichend. Weitere ca. 37 WE werden, mit Ausnahme der Besucherstellplätze, durch die Tiefgarage mit Zufahrt von der Stettiner Straße erschlossen.

Im Bereich der Georg-Krafft-Straße wurden einzelne Grundstückszufahrten ausgeschlossen um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Eine Trennung von Tiefgaragenausfahrt und Erschließungsring ist im Hinblick auf die Zunahme der Verkehrsbelastung durchaus sinnvoll.

Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen sind weitere Tiefgaragenstellplätze zulässig. Der tatsächliche Stellplatzbedarf richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Eine Erhöhung des Stellplatznachweises über das in der städtischen Stellplatzsatzung geforderte Maß hinaus ist wegen der guten Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht vertretbar

## Anregungen

- Pkt. 1** Im Gegensatz zur angrenzenden Bebauung ist die Dichte der Bebauung viel zu hoch. Sie wurde den örtlichen Gegebenheiten nicht angepasst.
- Pkt. 2** Die Gebäudereihe, WA3 / WA4 angrenzend zur Stettiner Straße, ist mit einer durchgehenden Länge von 65 Meter viel zu lang und passt sich somit nicht der örtlichen Bebauung an.
- Pkt. 3** Das Gebäude WA4, mit einer Höhe von 9,50 Meter und 3 Geschossen, ist höher als alle anderen umliegende Gebäude und orientiert sich nicht an der örtlichen, dörflich geprägten Bebauung.
- Pkt. 4** Durch die südliche Ein- und Ausfahrt wird der Verkehrsfluss durch einen weiteren Straßenanschluss, in der stark befahrenen Georg-Krafft Straße, unnötig gehemmt und behindert. Zusätzlich sind Parkverbotszonen in diesem Bereich die Folge. Dies liegt nicht im öffentlichen Interesse und daher sollte der Anschluss östlich, an die Stettiner Straße erfolgen.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Für das Planungsgebiet gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (W-1-69, Rechtskraft 25.03.1971) der ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, bebaubar mit maximal 3 Vollgeschossen plus Satteldach in geschlossener Bauweise festsetzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung sollen die Grundstücke nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus dem Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die geplante Höhenfestsetzung mit max. 6,50 m Wandhöhe bleibt im überwiegenden Teil des Gebietes deutlich unter den bisher zulässigen 3 Vollgeschossen. Nur an der Stettiner Straße werden für den mittleren Gebäudeteil 9,50 m Wandhöhe zugelassen, die städtebaulich eine Verbindung zu dem 3-geschossigen Gebäuderiegel an der Stettiner Straße 5 darstellen. Die geschlossene Bauweise, mit einem gebäude von maximal 70 m Länge ist nur noch auf etwa einem viertel der Baufläche zulässig. Die Höchstwerte nach § 17 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl gelten nur, soweit sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen verwirklicht werden können. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Für die Umgebung greift ebenfalls der Bebauungsplan W-1-69, der ein WA bzw. MI mit einer GRZ von 0,4 festlegt. Auch im umliegenden Bestand ist, insbesondere bei der jüngeren Bebauung, die o.g. Überschreitung üblich.

Eine Verlegung der Zufahrt hätte auf die Zunahme der Verkehrsbelastung insgesamt keinen Einfluss. Um weiterhin im Bereich der Georg-Krafft-Straße einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten wurden einzelne Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Parkverbotszonen sind nicht geplant, können für die Bauzeit aber nicht ausgeschlossen werden.

## Anregungen

**Pkt. 5** Die Anzahl der Parkplätze für das Gebäude WA 1 ist deutlich zu gering. Vor allem ist es erforderlich zusätzliche Besucher Parkplätze, südlich des Areals, direkt an der Georg-Krafft Straße zu schaffen. Sollte dies nicht geschehen, ist hier, durch auf der Straße parkende Autos, mit beträchtlichen Behinderungen des Verkehrsflusses zu rechnen.

Des Weiteren begünstigt der „einfache Zugang zu WA1“, über den neuen Fußweg, das Parken außerhalb des Areals.

**Pkt. 6** Laut Investor ergibt sich für das neue Wohngebiet pro Tag ein Verkehrsaufkommen von 400 bis 600 Fahrzeugbewegungen!! Trotz Wegfall der Fa. Krafft ist mit einer deutlichen Mehrbelastung zu rechnen. Dies ist bei der jetzigen Verkehrsführung unannehmbar.

Die Lebensqualität der Anwohner in der Georg-Krafft Straße verschlechtert sich somit deutlich. Dies betrifft vor allem den Teil der Georg-Krafft Straße der von der Volckamerstraße zum neuen Wohngebiet führt. Dieses 100 Meter lange Teilstück hat keinen Bürgersteig und ist zudem durch parkende Fahrzeuge verengt. Eine weitere Gefährdung der Bewohner dieses Abschnitts durch einige Hundert An- und Abfahrten ins neue Wohngebiet muss vermieden werden.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der baulichen Nutzung. Der tatsächliche Stellplatzbedarf richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Eine Erhöhung des Stellplatznachweises über das in der städtischen Stellplatzsatzung geforderte Maß hinaus ist wegen der guten Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht vertretbar. Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Die zusätzliche Anbindung des Baugebietes an den Fußweg im Norden fördert insbesondere die fußläufige Anbindung an die örtliche Nahversorgung und den ÖPNV und die insgesamt zur Vermeidung von individuellem PKW- Verkehr. Dass darüber evtl. auch Parkplätze außerhalb des Gebietes erreicht werden, ist hinnehmbar.

Durch das neue Baugebiet werden in den täglichen Spitzenstunden 49 KfZ /h , also weniger als eine Fahrzeugbewegung pro Minute, ausgelöst. In einer Wohnstraße sind in den Spitzenstunden bis zu 400 Kfz zulässig. Für das bestehende Verkehrsaufkommen im Gebiet gibt es keine exakte Zählung. Im Rückschluss auf die derzeitige Einwohnerzahl von etwa 700 im gesamten Gebiet zwischen Breslauer, Wolkersdorfer, Stettiner und Hühnerbühlstraße wurden insgesamt 161 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde errechnet, welche sich noch anteilig auf alle Straßen im Gebiet verteilen. Die die Abwicklung dess Verkehrs betreffende Belastungsgrenze von Wohnstraßen wird somit auch in dem Teilstück der Georg-Krafft-Straße nach Ausweisung des neuen Baugebiets deutlich unterschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45dB(A) werden im Teilstück der Georg-Krafft Straße eingehalten bzw. unterschritten. Eine geringfügige Überschreitung der schall-

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

**Pkt. 7** Durch den starken Baustellenverkehr im Bereich der Ein und Ausfahrt zur Georg-Krafft Straße wird der Straßenbelag extrem belastet und dies wird sicherlich Ausbesserungsarbeiten zur Folge haben.  
Der Istzustand des jetzigen Belages muss durch die Stadt dokumentiert werden.  
(Dringend! die Abrissarbeiten sind schon im Gange)

technischen Orientierungswerte von 1-2 dB(A) gibt es direkt gegenüber der Zufahrt zum neuen Baugebiet. Die im Zuge der Abwägungsverfahren als Obergrenze für Verkehrslärm anzusetzenden Richtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden auch unter Berücksichtigung des im Planfall zusätzlich dazukommenden Wohnfahrverkehrs weiterhin eingehalten bzw. unterschritten. An allen weiter entfernt gelegenen Anwesen im Umfeld des geplanten Baugebietes werden durchweg die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Da mit dem neuen Baugebiet zusätzlicher Wohnraum insbesondere für junge Familien aber auch für ältere Bewohner geschaffen wird und zugleich ein städtebaulicher Missstand, Leerstand eines ehemaligen Betriebsgeländes beseitigt wird, wird die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte als vertretbar angesehen.

Die den Baustellenverkehr betreffenden Anregungen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geklärt werden und wurden an das Straßenverkehrsamt, das Tiefbauamt und das Baubetriebsamt sowie die Bauverwaltung zur weiteren Verwendung weitergeleitet.

## Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)

### **Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsverkehr - Grundstücksverwaltung am 08.10.2013**

Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen grundsätzlich gegen die Planung keine Bedenken.  
Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf die im Rahmen des Planungsverfahrens schon abgegebenen mündlichen Ausführungen sowie auf unsere Stellungnahme vom 24.09.2012 und die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.07.2013.

Für die Durchführung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die den Bebauungsplan und den Städtebaulichen Vertrag betreffenden Inhalte sind in das Verfahren eingeflossen.

## Anregungen

Stadt Schwabach und der Fa. P&P zu schließen.  
Diesbezüglich verweisen wir auf die Stellungnahmen vom 24.07. und 21.08.2013.  
Der von uns letztmalig modifizierte Entwurf für Teil B des Vertrages (Grundabtretung) wurde am 02.10.2013 Herrn Rechtsanwalt Kohler sowie dem Notariat Hagg und Liebing übermittelt.

### **Referat 3, Stadt Schwabach am 24.09.2012**

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 innerhalb 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.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche wurde durch die Firma geräumt. Die Gebäude wurden abgebrochen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund der geltenden Rechtslage vor dem Investor nicht vertretbar. 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. Die Kurvenradien wurden in Absprache mit dem Baubetriebsamt erweitert. Zusätzlich wurde eine Aufstellfläche für den zur

## Anregungen

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.

## **Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen**

Das Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) nimmt wie folgt Stellung:  
Zur oben genannten Änderung des Bebauungsplanes haben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 28.09.2012 bereits Stellung genommen. Nach Kenntnisnahme des überarbeiteten Bebauungsvorschlages sowie der Abwägungsvorschläge des Stadtplanungsamtes bestehen von unserer Seite keine weiteren Anregungen.

Die Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat nimmt wie folgt Stellung:  
Der Seniorenrat begrüßt das Projekt, das sehr seniorengerecht ausgerichtet ist und mitten im Wohngebiet mit eingeschossigen Wohnhäusern und Mehrfamilienhäusern sich in die Wohnbebauung sehr gut einfügt. Der Seniorenrat stimmt der Bebauung zu. An der vorgelegten Planung ist von Seiten der Seniorenarbeit positiv festzustellen, dass nun auch Geschosswohnungsbau vorgesehen ist und somit Wohneinheiten für ältere Menschen geschaffen werden können. Ebenso ist die Ansiedelung der erforderlichen Spiel- und Freifläche am Rande des Plangebietes nun umgesetzt. Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Baumpflege benötigten Hubsteiger festgelegt.  
Zusätzlich wurde vor der erneuten Auslegung eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldrand“ festgelegt. Diese dient als zusätzlicher Puffer zwischen Wald und Wohnnutzung.

Die Grunderwerbsaufträge wurden erteilt. Die Abtretung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags geregelt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die den Bebauungsplan und den Städtebaulichen Vertrag betreffenden Inhalte sind in das Verfahren soweit möglich eingeflossen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die den Bebauungsplan und den Städtebaulichen Vertrag betreffenden Inhalte sind in das Verfahren eingeflossen.

### **Anregungen**

### **Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

25.09.2012 sollte jedoch nochmals überprüft werden, ob diese Fläche als Begegnungsmöglichkeit für Jung und Alt nicht an den südöstlichen Rand gelegt werden kann und sich damit mehr im Zentrum des gesamten Wohngebietes und auch gegenüber dem bereits vorhandenen Bolzplatz befinden würde.