

**Bebauungsplan S-113-12 „Weingäßchen II“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 15.04. bis 17.05.2013**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth</b>  <u>Bereich Landwirtschaft:</u> An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Erntearbeiten auch an Wochenenden und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern muss dort im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft weiterhin möglich sein.	Die Tatsache, dass die das Wohngebiet teilweise umgebenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden ist augenscheinlich und daher dem künftigen Käufer bewusst. Durch den B.-Plan wird ein 3m breiter Grünstreifen festgesetzt, der den Ortsrand/ Puffer für die nächste Zeit bildet. Im Anschluss an das jetzige Baugebiet ist die Realisierung weiterer Entwicklungsabschnittes geplant, die nördlich an das Baugebiet anschließen und den überwiegenden Teil des Siedlungsrandes betreffen.
<u>Bereich Forsten:</u> Forstliche Belange sind nicht berührt.	
<b>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</b>	
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S-113-12 "Weingässchen II" keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.	Kenntnisnahme
<b>Bayerischer Bauernverband</b>	
Zum o.g. Bebauungsplan bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme

**Anregungen**

**Stellungnahme der Verwaltung**

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Wir weisen jedoch daraufhin und bitten, alle an der künftigen 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.

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

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Straße „Am Rebstock“ stattfinden werden

Kenntnisnahme

Die Telekom wird im weiteren B.-Planverfahren beteiligt; die Koordinierung der Maßnahmen erfolgt nachgeordnet im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit

Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
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.	Die Koordinierung der Baumaßnahmen betrifft nicht die Bauleitplanung. Sie betrifft die nachgeordnete Bauausführung.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Bebauungsplanentwurf setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und damit die Straßenraumbreite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und die damit verbundene Festlegung der Leitungszonen ist Aufgabe der Ausbauplanung.
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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass das später zu beauftragende Ingenieurbüro einschlägige Vorschriften bei der Straßenplanung beachtet.
Im Bezug zur Umweltprüfung haben wir keine Anmerkungen.	
<b>Gemeinde Rohr, Bauamt</b>	
Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplan S-113-12 "Weingässchen II" der Stadt Schwabach mit integriertem Grünordnungsplan werden keine Bedenken erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.	Kenntnisnahme
<b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz</b>	
Ich bitte möglichst umgehend um Vorlage einer Ausgleichsbilanz, damit eine naturschutzrechtliche Bewertung erfolgen kann.	Ausgleichsbilanz wird im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit vorgelegt.
Mitten in der zu beplanenden Fläche steht ein etwa 100-120jähriger vitaler riesiger Birnbaum, der letzte Baum der Sorte "Susbirne", die in Schwabach früher als typische regionale	Der Baum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>fränkische Sorte für die Nahversorgung der Menschen in der Stadt als Trockenobst genutzt wurde. Dieser Baum ist auch als Kulturdenkmal zu werten und unbedingt zu erhalten. Bei einer Bebauung der umgebenden Fläche muss dieser wertvolle Obstbaum mit einem Bauzaun in entsprechender Größe und in einem, durch einen Fachmann zu definierendem Abstand so geschützt werden, dass weder Wurzelbereich noch der Kronentrauf beeinträchtigt wird. Ich bitte dringend um Berücksichtigung der Anregung.</p>	
<p><b>Infra Fürth GmbH</b></p>	
<p>Es sind keine Leitungen der infra fürth gmbh in dem betroffenen Bereich vorhanden. Seitens der infra fürth gmbh bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg</b></p>	
<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Landratsamt Roth - Gesundheitsamt</b></p>	
<p>1. Sollen Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung, oder Brunnenanlagen in den Bauvorhaben realisiert werden ist auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung hinzuweisen. Es ist zu vermerken, dass die Anlagen gem. DIN 1988 bzw. EN 1717 nach den allgemein gültigen Regeln der Technik auszuführen sind. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.</p>	<p>Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen: <i>Die Erstellung von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen ist nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben die Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln tatsächlich auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.</i></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>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.- Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.</p>	<p>Die Versorgung kann gewährleistet werden. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Dementsprechend sind neue Kanäle zu bauen. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal Weingäßchen eingeleitet werden. Die Art der Abführung des Niederschlagswassers wird gegenwärtig noch geprüft. (Versickerung, Einleitung Schwabach, Regenrückhalteteich). Nach Aussagen der Stadtwerke ist die Trinkwasserversorgung für das Gebiet gesichert.</p>
<p>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. Das unbehandelte Niederschlagswasser soll in den Baimbach eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist 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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine mögliche Einleitung des unbehandelten Niederschlagswassers in die Schwabach wird derzeit vom Tiefbauamt noch geprüft. (Eine Einleitung in den Baimbach ist vermutlich ein Schreibfehler) Durch Probebohrungen sollen Aussagen zur möglichen Versickerung des Niederschlagswassers gewonnen werden. Der Kontakt zum Wasserwirtschaftsamt wird über das Tiefbauamt hergestellt.</p>
<p><b>N-ergie Netz GmbH, Nürnberg</b></p>	
<p>Nach Einsicht der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in dem Bereich des Bebauungsplanes keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie der N-ERGIE Aktiengesellschaft vorhanden oder geplant sind. Es bestehen somit keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S-113-12 „Weingässchen II“.</p> <p>Es können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben, hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Planungsverband Industrieregion Mittelfranken</b></p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des <b>Regionsbeauftragten</b>.</p>	
<p><b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b></p>	
<p><u>Wertung:</u>  Der o. a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es wird auf das kart. Biotop SC 0180-002 "Einzelbäume nordwestlich des Stadtzentrums" im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingewiesen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden naturschutzfachlichen Stellen wird empfohlen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden vorbehaltlich der Beachtung dieses Hinweises <b>nicht erhoben</b>.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Das genannte Biotop, der Einzelbaum, wird zum Erhalt festgesetzt.</p>
<p><u>Abschließende Hinweise:</u>  - Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der <b>örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen</b> 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Regionsbeauftragter für die Industrieregion Mittelfranken, Ansbach</b></p>	
<p>Es wurde festgestellt, dass o.g. Vorhaben (ca. 1,2 ha WA u. öffentliche Grünflächen) der Stadt Schwabach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde</li> <li>- als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.</li> </ul> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir dem Plan zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>1. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist, wie unter Punkt 11.4.3.1 des Aufstellungsbeschlusses (Beschlussvorschlages) beschrieben, ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz (hier: Ortsstraßen „Am Rebstock“ und „Weingässchen“ vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Dieser Auflage wird entsprochen, da im vorliegenden B.-Planentwurf die Erschließung der 9 Grundstücke über das Weingäßchen- Am Rebstock erfolgt.</p>
<p>2. Über eine verkehrswirksame Erschließung des Bauleitplangebietes zur Regelsbacher Straße (St 2409) hat die Stadt frühzeitig den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie Kostentragung zu regeln sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden B.-Planentwurf mit Ringstraße erfolgt keine Erschließung über die Regelsbacher Straße.</p>
<p>3. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung Weingäßchen II zur Regelsbacher Straße, so dass mit keiner Lärmbelästigung durch die Straße zu rechnen ist. In der Verkehrslärmprognose vom 20.10.2006 wird für das Plangebiet die Einhaltung der Orientierungswerte dokumentiert.</p>
<b>Stadt Erlangen</b>	
Keine Äußerung	Kenntnisnahme
<b>Stadt Fürth</b>	
Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.	Kenntnisnahme
<b>Stadt Nürnberg</b>	
Gegen die Planungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan S-113-12 für das Gebiet „Wein-	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
gässchen II" werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	
<b>Staddienste Schwabach GmbH</b>	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes S-113-12 für das Gebiet „Weingässchen II" in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Staddienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>Stadtwerke Schwabach GmbH</b>	
Gegen den Bebauungsplan S-113-12 für das Gebiet „Weingässchen II" bestehen keine Bedenken. Die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet ist flächendeckend gesichert.	Kenntnisnahme
<b>Vermessungsamt Schwabach</b>	
<p>Bitte beachten Sie Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern beschleunigt den Eintrag in die öffentlichen Bücher.</li> <li>• Die Durchführung einer Umlegung nach dem BauGB wäre möglich.</li> </ul> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können keine Aussagen gemacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Umlegung wird für diesen kleinen B.-Plan für nicht erforderlich erachtet, da Regelungen zwischen den Eigentümern (Stadt und Sparkasse) in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b>	
Sie hatten uns um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. S-113-12 gebeten. Ein Wasserschutzgebiet, ein Überschwemmungsgebiet, ein betroffenes Gewässer oder sonstige Be-	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>lange gehen aus unserer Aktenlage nicht hervor. Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Schwabach wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p>	
<p><b>Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, Wendelstein</b></p>	
<p>Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg</b></p>	
<p>Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder bestehende, noch derzeit geplant Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW berührt. Die Fernleitungen des Zweckverbandes liegen vom Plangebiet des Bebauungsplanes ca. 560 m entfernt. Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S-113-12 für das Gebiet „Weingässchen II“ der Stadt Schwabach.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b></p>	
<p><b>Straßenverkehrsamt</b></p>	
<p>Es wird kritisch angemerkt, dass es im Bereich des Anwesen Am Rebstock 10 aufgrund des fehlenden Aufstellraumes zwischen Garage und öffentlichem Grund (Straße) zu Problemen mit Baufahrzeugen und später mit Anliegern kommen kann. Diese Situation wird erst dann etwas entschärft, wenn für diesen Bauabschnitt die verkehrliche Erschließung über die Regelsbacher Straße erfolgt ist.</p>	<p>Grundsätzlich ist eine Straßenbreite von 5,50m ausreichend für eine normale Wohnstraße. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine Mischverkehrsnutzung auf einer Straßenbreite von 5,50m ohne Fußweg zulässig. Durch die Ausbildung einer Ringstraße im Gegensatz zur Stichstraße erfolgt zusätzlich eine Reduzierung des Fahrverkehrs. Der fehlende Aufstellraum wird durch ein entsprechendes Gargentor kompensiert und war im Interesse des Anwohners, den Aufstellbereich mit dem öffentlichen Bereich zu überlagern und ist aus Sicht der Verkehrsplanung bei dem geringen Verkehrsaufkommen auch</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
	<p>handhabbar. Der Baustellenverkehr soll über die Baustraße zur Regelsbacher Straße geführt werden. Um eine zügige Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, soll im städtebaulichen Vertrag eine Frist der Bebauung festgesetzt werden.</p>
<p>Nachdem die Brücke in der Straße Am Weingäßchen fertig gestellt ist und die Baustraße von der Regelsbacher Straße her teilweise zurückgebaut wurde, muss der Baustellenverkehr nun über die teilweise enge Straße geführt werden. Wegen des in der Nähe befindlichen Waldgebiet „Brünst“ wird in diese Straße zusätzlich in erheblichem Maße mit Fußgänger und Radverkehr belastet.</p> <p>Ansonsten bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan.</p>	<p>Die Baustraße von der Regelsbacher Straße soll auch für das Baugebiet „Weingäßchen II“ weiter genutzt werden. Dementsprechend werden Konflikte im unteren Weingäßchen mit Radfahrern und Fußgängern reduziert. Im städtebaulichen Vertrag mit der Sparkasse soll eine Regelung zum Bauzwang für einen begrenzten Zeitraum aufgenommen werden.</p>
<p><b>Feuerwehr</b></p>	
<p><b>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</b></p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 1 O t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.</li> </ol>	<p>Das Merkblatt der Feuerwehr wird berücksichtigt. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden, soweit es den Bebauungsplanentwurf betrifft, berücksichtigt.</p> <p>Das Hydrantennetz wird bei Bedarf nach den genannten Regelwerken ausgebaut.</p> <p>Die öffentlichen Straßenflächen werden im Zuge der Erschließungsplanung und des Straßenbaus so ausgelegt, dass sie ungehindert von Feuerwehrfahrzeugen bis 16t befahren werden können.</p> <p>Durch die Grundstücksgrößen ergeben sich keine Abstände</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	<p>von mehr als 50 m. Durch die Planung einer Ringstraße ist kein Wenden am Ende einer Sackgasse erforderlich. Einschlägige Vorschriften werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes obliegen dem Bauherrn, der öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten muss.</p>
<p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b></p>	
<p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keinen Einwände. Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p>	
<p>Für den Bebauungsplan ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzulegen. Eine Ausgleichsplanung (Flächen und Maßnahmen) muss spätestens bis zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt ausdrücklich den Erhalt des wertvollen Baudes und dessen Einbindung in die Grünfläche.</p>	<p>Eine Bilanzierung des Eingriffs und die Ausgleichsplanung sollen zur öffentlichen Auslegung vorliegen.</p>

**Anregungen**

**Stellungnahme der Verwaltung**

**Öffentlichkeit**

**Burrak, Alexander**

Gleichzeitig will ich nochmals zur Fristwahrung auch von meiner Seite darauf hinweisen, dass meine Frau und ich (Vertreter der Kämmler-Burrak Weingaesschen GbR) sowohl als Anwohner „Am Rebstock 1 O“ als auch als Eigentümer der neunten Erschließungsfläche und Anrainer der geplanten Straßen einer Nutzung der Stichstraße als Erschließungsstraße vor unserem Haus in jeder Form widerspreche.  
Ich kann weder der Nutzung als Zufahrt für PKW noch als Zufahrt für Baustellenfahrzeuge zustimmen.  
Aus meiner Sicht bleibt nur eine Alternative: die vollständige Anbindung des neuen Gebietes an die Regelsbacher Straße. Ich hoffe deshalb sehr, dass Stadt und Sparkasse eine dauerhafte Lösung finden.

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Regelsbacher Straße wurde geprüft. Da eine Anbindung derzeit nicht möglich ist, wird die Erschließung über eine Ringstraße, die jeweils an die Straße Am Rebstock anbindet, geplant.

**Begründung**

Der vorgezogene Vollausbau der Anbindungsstraße an die Regelsbacher Straße wurde geprüft.

1. Ein Vollausbau ist nur städtebaulich begründbar und wirtschaftlich, wenn von der Straße auch Grundstücke erschlossen werden.
2. Ein Flächenerwerb oder eine Widmung konnte bisher nicht durchgeführt werden.
3. Eine vorgezogene Teilbebauung bedingt die Lösung weiterer verkehrsbezogener Probleme, wie fehlender Fußweg entlang der Regelsbacher Straße (Schulwegsicherheit), Gestaltung der Straßeneinmündung von der Regelsbacher Straße (derzeit noch Staatsstraße) an einer unübersichtlichen Stelle, Ausbau eines geplanten Kreisverkehrs derzeit nicht möglich, da die Verlängerung der Ansbacher Straße noch ungewiss ist,

Im weiterführenden Stadtverkehr ist bei einer größeren Zunahme der Einwohner im Bereich Regelsbacher Straße ohne dass die Ansbacher Straße verlängert wird, mit Verkehrsbehinderungen aufgrund fehlender Kapazitäten am Nürnberger-Tor-Platz zu rechnen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen.

Eine gesicherte Erschließung des Baugebietes Weingäßchen II über eine Baustraße ist nicht möglich.

1. Die Straße muss öffentlich gewidmet sein. Da das Grundstück nicht der Stadt gehört, ist die Widmung einer Privat-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
	<p>fläche ein finanzieller Nachteil für den Eigentümer.</p> <p>2. Die Nutzung einer nicht standardgerecht ausgebauten Straße führt spätestens beim Thema Schulwegsicherheit zu Problemen.</p>
<p><b>Anwohner der Straße „Am Rebstock“ (13 Anwesen)</b></p>	
<p>In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 10.02.2013 (Anlage 1) möchten wir, die Anwohner der Straße „Am Rebstock“ nachfolgend Stellung zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nehmen. Diesen können wir in seiner derzeitigen Fassung nicht zustimmen, u.a. da beim Kauf der Grundstücke seitens der Sparkasse Mittelfranken-Süd nie über eine Erweiterung des Baugebietes „Am Weingässchen“ sowie dessen verkehrliche Erschließung über die Straßen „Am Rebstock/Weingässchen“ gesprochen wurde.</p>	<p>Bereits im Bebauungsplan S-100-04 „Weingäßchen I“ ist eine Stichstraße Richtung Norden festgesetzt und gebaut. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist folgendes ausgeführt: <i>“Im nordwestlichen Bereich der Wohnbaufläche zweigt eine Stichstraße Richtung Norden ab. Sie findet ihre Fortsetzung im 2. Entwicklungsabschnitt. Die Erschließung von ca. 10 weiteren Wohneinheiten ist über diesen Zweig der Erschließung geplant. Eine weiterführende, verkehrstechnische Anbindung an die Regelsbacher Straße ist nicht vorgesehen und nicht erwünscht (siehe Strukturplanung Weingäßchen).”</i></p>
<p>Auch im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-113-12 „Am Weingässchen II“ vom 30.11.2012, Ziffer 4.3.1 Verkehrserschließung steht, dass das v. g. Baugebiet über die Regelsbacher Straße erschlossen wird und nicht über die Straßen „Am Rebstock/ Weingässchen“. Da dies aber – laut Aufstellungsbeschluss – im Moment noch nicht möglich und erst langfristig umsetzbar ist, soll die Anbindung Richtung Weingässchen erst dann unterbunden werden (z. B. Poller), wenn der Anschluss zur Regelsbacher Straße geschaffen wurde. Ferner wird hier ausgeführt, dass aber zu <b>keinem Zeitpunkt die Möglichkeit für Durchgangsverkehr</b> zwischen Weingässchen und Regelsbacher Straße geschaffen werden soll.</p> <p>Gemäß Ziffer 4.3.3 Baustellenzufahrt soll während der Bauphase die jetzige Baustraße zur Regelsbacher Straße hin erfolgen. Wenn das Baugebiet „Am Weingässchen I“ überwiegend bebaut ist und die Brücke in der Badstraße fertig gestellt ist, könnte die bestehende Baustraße zurückgebaut werden. Nach Auskunft von Frau Schauer wurde notariell beurkundet, dass die Baustraße bei Bebauung von 50 % des Baugebietes Am Rebstock zurückgebaut werden kann.</p>	<p>Es ist nach wie vor ein Planungsziel, keinen Durchgangsverkehr zwischen Weingäßchen und Regelsbacher Straße zu ermöglichen.</p> <p>Entsprechend dem vorliegenden B.-Plan-Entwurf mit einer Ringstraßenerschließung ist nunmehr keine Umbindung an die Regelsbacher Straße für die Zukunft geplant. Die neuen Baugrundstücke sollen dauerhaft über das Weingäßchen erschlossen werden.</p> <p>Die bestehende Baustraße könnte entsprechend der im Städtebaulichen Vertrag zum Baugebiet Weingäßchen I getroffenen Kriterien schon längst zurückgebaut werden. Sie wird noch weiter vorgehalten, um für das Baugebiet Weingäßchen II den Baustellenverkehr darüber abzuwickeln.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Wir begrüßen die Entscheidung, dass es zu <b>keinem Zeitpunkt</b> Durchgangsverkehr zwischen Regelsbacher Straße und Weingässchen über unser Wohngebiet Am Rebstock geben wird, da dies eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Wohnqualität bedeuten würde, die wir so beim Kauf unserer Grundstücke nicht mitgeteilt bekamen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Dies hat aber auch für die übergangsweise, zeitlich nicht absehbare Anbindung des Baugebiets Weingässchens II an die Straßen „Am Rebstock/Weingässchen“ zu gelten. <b>Im schlimmsten Fall wird der Baustellenverkehr und der normale Straßenverkehr von beiden Seiten über die noch nicht zurückgebaute Baustraße und über das Weingässchen durchgängig erfolgen.</b></p>	<p>Der Baustellenverkehr soll über die Regelsbacher Straße abgewickelt werden. Die Baustraße soll in einem provisorischen Wendekreis enden, um ein Durchfahren zu Am Rebstock/Weingässchen auszuschließen. Für die Zeit der Bautätigkeit müssen die Zugänge zu Am Rebstock wirksam abgesperrt werden. Mit dem Ziel einer zügigen Durchführung der Baumaßnahmen soll im Rahmen der Kaufverträge eine Frist für die Bebauung der Grundstücke gesetzt werden.</p>
<p>Inzwischen haben wir reichlich Erfahrung mit Durchgangsverkehr, da selbst Poller, Schranke und ein Durchfahrtsverbotsschild auf der Baustraße, die Leute nicht davon abhielten, die Straße als Durchgangsstraße zu benutzen: Die Poller waren innerhalb von wenigen Tagen demoliert und die bestehende Schranke wurde bereits nach kürzester Zeit komplett umgefahren und zerstört und musste immer wieder repariert werden. Die Baufirmen haben die Absperrungen nur geöffnet aber nie geschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme, Dieser Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er wird im Rahmen der Vertragsgestaltung Städtebaulicher Vertrag mit der Sparkasse zur Berücksichtigung weitergegeben.</p>
<p>Wir fordern deshalb, dass zu keiner Zeit mehr – auch nicht mehr übergangsweise – eine Anbindung des Baugebietes „Am Weingässchen II“ an die Straßen „Weingässchen“ / Am Rebstock“ erfolgt. Da wir – je nach Kauf der Grundstücke- schon bis zu vier Jahre mit Durchgangsverkehr leben mussten. Die Stichstraße vor dem Anwesen Rebstock 10 soll vollständig für alle Verkehrsteilnehmer geschlossen bleiben.</p>	<p>Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine Ringstraße geplant. Damit ist gesichert, dass es zukünftig keine Verbindung zu weiterer Bebauung nach Norden geben wird. Da die Erschließung für das Baugebiet Weingässchen II als Ringstraße geplant ist, wird die Stichstraße vor dem Anwesen Am Rebstock 10 als ein Ast der Ringstraße fungieren.</p>

## Anregungen

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Am Weingässchen II“ sollte die geplante Stichstraße als Fuß-/Radweg nach Osten und Süden mit Anschluss an den bereits bestehenden Fuß-/Radweg ausgebaut werden (Anlage 2 sh. Grüne Markierung). Mit diesem, und später im Westen des Baugebietes „Weingässchen 1 und II“ bereits geplanten Fuß/ Radweg sind ausreichend viele Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer gegeben, zwischen Weingässchen und Regelsbacher Straße zu verkehren (Anlage 3 sh. Grüne Markierung). Eine zusätzliche Verbindung im Bereich des Anwesens Am Rebstock 10 ist somit nicht erforderlich. Ebenso eine sog. „Notzufahrt“, da zwei Zufahrtsmöglichkeiten – auch für schwere LKW – vorhanden sind.

**Im Gegensatz zur bisherigen Planung** soll die Anbindung des Baugebietes nur über die Regelsbacher Straße erfolgen und die geplante Stichstraße zur Anbindung in Richtung „Am Rebstock“ (Anlage 2, sh. Rote Markierung) soll vollständig aus dem Bebauungsplan genommen werden. Die markierte Fläche soll den anliegenden Grundstücken zugeschlagen werden. Der Besitzer des angrenzenden 1000 m<sup>2</sup> Grundstückes würde alternativ auch die gesamte Fläche kaufen.

Für die Anbindung der Baugebiets Weingässchen II an die Regelsbacher Straße gibt es aus unserer Sicht zwei Varianten:

Vorgezogener Vollausbau der Anbindungsstraße an die Regelsbacher Straße

Nutzung der bestehenden Baustraße bis zur weiteren Erschließung des umliegenden Bauerwartungslandes.

## Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung nach Osten wird durch die Ringstraße ersetzt.  
Durch die Ringstraße sind die neuen Baugrundstücke von zwei Seiten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, so dass in einem Havariefall dieser Bauabschnitt auch noch erreicht werden kann.

Eine verkehrliche Anbindung an die Regelsbacher Straße ist derzeit nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Ast der Erschließung über die jetzige Stichstraße (Am Rebstock 10) geführt.

Der vorgezogene Vollausbau der Anbindungsstraße an die Regelsbacher Straße wurde geprüft.

1. Ein Vollausbau ist nur städtebaulich begründbar und wirtschaftlich, wenn von der Straße auch Grundstücke erschlossen werden.
2. Ein Flächenerwerb oder eine Widmung konnte bisher nicht durchgeführt werden.
3. Eine vorgezogene Teilbebauung bedingt die Lösung weiterer verkehrsbezogener Probleme, wie fehlender Fußweg entlang der Regelsbacher Straße (Schulwegsicherheit), Gestaltung der Straßeneinmündung von der Regelsbacher Straße (derzeit noch Staatsstraße) an einer unübersichtlichen Stelle, Ausbau eines geplanten Kreisverkehrs derzeit nicht möglich, da die Verlängerung der Ansbacher Straße noch ungewiss ist,
4. Im weiterführenden Stadtverkehr ist bei einer größeren Zunahme der Einwohner im Bereich Regelsbacher Straße ohne dass die Ansbacher Straße verlängert wird, mit Verkehrsbehinderungen aufgrund fehlender

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
	Kapazitäten am Nürnberger- Tor- Platz zu rechnen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen.
<p>Nach Mitteilung von Herrn Beckstein ist die Sparkasse bereit die bestehende Baustraße weiter zu pachten. Auch sind nach Aussagen der Sparkasse die Käufer der Grundstücke im Baugebiet „Weingässchen II“ damit einverstanden, dass die Erschließung des Baugebietes „Am Weingässchen II“ mit Anbindung an die Regelsbacher über eine Baustraße erfolgt und jeglicher Verkehr (Kfz, Rad, Fußgänger) über die Stichstraße im Bereich des Anwesens „Am Rebstock 10“ unterbunden bleibt.</p> <p>Ferner sind die Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich die Baustraße befindet der Auffassung, dass eine der v. g. Lösungsvarianten durchgeführt werden sollten. Wir erheben somit Einspruch gegen den Bebauungsplan S-113-12 „Weingässchen II“ und fordern die Umsetzung der o.g. Planungsalternativen.</p>	<p>Die Sparkasse wird die Fläche der Baustraße weiterhin pachten. Sie soll als Baustraße genutzt werden.</p> <p>Eine gesicherte Erschließung des Baugebietes Weingässchen II über eine Baustraße ist derzeit nicht möglich.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Straße muss öffentlich gewidmet sein. Da das Grundstück nicht der Stadt gehört, ist die Widmung einer Privatfläche ein großer finanzieller Nachteil für den Eigentümer.</li> <li>2. Eine Nutzung einer nicht standardgerecht ausgebauten Straße führt spätestens beim Thema Schulwegsicherheit zu Problemen.</li> </ol>
<p><b>Anlage 1 zur Stellungnahme der Anwohner, Bärbel und Torsten Schepp, Schreiben vom 10.02.2013</b></p>	
<p>Wir, die Anwohner der Straße „Am Rebstock“, können den Bebauungsplan in seiner Form nicht akzeptieren. Bei Kauf der Grundstücke wurde auf Anfragen an die Sparkasse nie über eine Erweiterung des Baugebiets „Am Weingässchen“ in dieser Größe gesprochen.</p> <p>Am grundlegendsten aber muss eine andere Verkehrsführung geplant werden. Wir fordern, daß keinerlei Anbindung an die Stichstraße beim Haus –Am Rebstock 10- erfolgt. Stattdessen sollte sowohl die Baustraße.als auch die spätere Verkehrsstraße an die Regelsbacher Str. angebunden werden.</p> <p>Wir erheben daher Einspruch gegen den Bebauungsplan S-113-12 „Weingässchen II“ und bitten um ein zeitnahes Gespräch.</p>	<p>Die genannten Punkte wurden in der Stellungnahme der Anwohner mit behandelt.</p> <p>Ein Informationsaustausch mit Herrn Schepp hat am 10.04.2013 stattgefunden.</p>
<p><b>Brehm, Ulrich Dr. und Mareike</b></p>	
<p>Wir möchten folgende Änderungen für das Bebauungsgebiet „Weingässchen II“ als weitere Möglichkeit vorschlagen:</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir möchten sie bitten die Planung eines Grünstreifens entlang der südlich gelegenen Grundstücke zu verzichten, da solche Grünstreifen zumeist als Hundeklo enden. Nachdem wir vier Kinder haben, fänden wir es reichlich unschön uns mit diesem Problem dann herumschlagen zu müssen.</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan- Entwurf wird auf einen Grünstreifen entlang der öffentlichen Straße verzichtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des Weiteren wäre es uns lieber, wenn der Grünstreifen den Baugrundstücken zugeschlagen würde, da dann die Grundstücke eine gewisse Tiefe aufweisen, wodurch man das Haus in angenehmer Entfernung zum südlich gelegenen Nachbarn bauen könnte.</li> </ul>	<p>Der Grünstreifen wird den Baugrundstücken zugeschlagen, allerdings nicht ausschließlich den südlich gelegenen Grundstücken. Maßgeblich ist die Ausrichtung des Straßenverlaufs am zum Erhalt festgesetzten Baum.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir finden den Wendehammer samt Parkplatz eine annehmbare Idee. Allerdings haben wir „unser Grundstück“ im Hinblick auf die Aussicht ins Grüne, in den Park, ausgesucht. Unser Vorschlag wäre nun den Wendehammer neben das südlich gelegene Grundstück zu planen und die Parkplätze nördlich des Wendehammers anzulegen. Nachdem dort der unter Denkmalschutz gestellte Baum steht, dürfte die Parkplätze für den Grundstücksbesitzer des nördlichen Grundstücks kein Problem darstellen, da der Baum eine Pufferzone darstellt. Wir haben unseren Vorschlag auf dem Bebauungsplan „Weingäßchen II“ eingezeichnet und diesem Schreiben beigefügt.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan –Entwurf wurde überarbeitet, so dass die Erschließung über eine Ringstraße erfolgt und ein Wendehammer mit Senkrechtparkern überflüssig wird.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir würden uns freuen, wenn „unser Grundstück“ bzgl. Der Abmaße so verändert werden könnte, dass wir eine Tiefe von 28m erreichen würden. Wir haben ebenfalls einen Vorschlag hierzu im beigelegten Plan vermerkt.</li> </ul>	<p>Die Grundstückstiefe kann für das bezeichnete Grundstück nicht wunschgemäß angepasst werden, da der Standort des zu erhaltenden Baumes das Maß nicht zulässt.</p>
<p><b>Kirste, Wolfgang Dr.</b></p>	
<p>Wie besprochen, haben wir in dem Neubaugebiet Weingäßchen 2 die Grundstücke 3 und 4 (Farn. Kirste und Ertelt) bei der Sparkasse reserviert und sind nach wie vor sehr interessiert an einem Kauf. Gleichwohl würden wir uns für eine geringe Verkleinerung der aktuell mit 842 m2 ausgeschriebenen Grundstücke auf etwa 700-800 m2 interessieren.</p>	<p>Die Grundstücke werden nicht wesentlich verkleinert. Zum einen ist ein Verschieben der Erschließungsstraße nach Norden durch den zum Erhalt festgesetzten Baum begrenzt und zum anderen wird die nördliche Grundstücksgrenze noch um 3m nach Norden erweitert (Ausbildung eines Ortsrandes, Pufferung des Oberflächenwassers). Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 800m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p><b>Lämmermann, Helmut, Schwabach (verspätet eingegangen)</b></p> <p>Die Absicht den Baustellenverkehr über eine Baustraße zu lenken ist sehr lobenswert. In der Praxis darf es jedoch nicht so sein, dass diese Baustraße durch 2 Schranken, bzw. zeitweise auch durch einen Erdwall blockiert wird, wie dies zu Zeiten des Baugebietes Weingäßchen 1 ablief.</p> <p>Es muss eine vollständige Offenheit der Baustraße bis zum vollständigen Ende der Bau- bzw. Gartenarbeiten gewährleistet sein.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Weingäßchen hat durch das neue Baugebiet wesentlich zugenommen, insbesondere Baustellenverkehr. Weiterhin merken wir wesentlich mehr Durchgangsverkehr durch das Fahren mit NAVI. Ich bin der Meinung und des Wissens, dass das Weingäßchen nicht mehr Verkehr verträgt.</p> <p>In meinem Wohnbereich ist der Straßenausbau überhaupt nicht geeignet mehr Verkehr aufzunehmen. Insbesondere im Sommer ist die Staubbelastung zu hoch, im Winter weicht die Straße auf. Zusätzlicher Verkehr im Weingäßchen ist zu verhindern.</p>	<p>Im Städtebaulichen Vertrag werden die Regelungen zur Baustraße getroffen. Die Anregungen werden dort mit einfließen.</p> <p>Der Baustellenverkehr für das neue Baugebiet „Weingäßchen II“ soll über die Baustraße zur Regelsbacher Straße geleitet werden. Das Weingäßchen dient nur der Erschließung der jetzigen und neuen Anlieger. Dafür ist die Dimensionierung ausreichend. Für Durchgangsverkehr ist das Weingäßchen gesperrt. (Verkehrszeichen)</p> <p>Der Einwand betrifft nicht die Regelungen des Bebauungsplanes. Das hintere Weingäßchen dient nicht der Erschließung der neuen Wohngrundstücke und ist davon nicht betroffen.</p>
<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<p><b>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung – Grundstücksverwaltung</b></p> <p>Seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Da derzeit eine äußerst große Nachfrage nach (städtischen) Einzelhausgrundstücken in Schwabach besteht, wird das Vorhaben ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Grundabtretungsvertrages erforderlich, wobei wir diesbezüglich um frühzeitige Einbindung bitten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wird im weiteren Planverfahren erarbeitet.</p>
<p>In dem Vertrag ist die Herstellung der Erschließung zu regeln, die Übernahme der Kosten und die unentgeltliche Übertragung dieser Flächen auf die Stadt Schwabach.</p>	<p>Die genannten Inhalte sollen im Vertrag geregelt werden. Es werden weitere Abstimmungen zwischen den städtischen Äm-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Die städtische Fläche im Baugebiet, Fl.Nr. 897/4 Gemarkung Schwabach, soll laut Strukturplanung komplett als öffentliche Grünfläche hergestellt werden. Die dadurch gegebene Gemeinbedarfsflächendifferenz zu Lasten der Stadt Schwabach ist im Rahmen einer freiwilligen Umlegung zwischen den Vertragsparteien auszugleichen und auch der Stadt Schwabach entsprechend ihres eingeworfenen Flächenanteils Bauland zu übertragen. Diese unentgeltliche Übertragung von der Sparkasse Mittelfranken-Süd auf die Stadt Schwabach ist ebenfalls unter Angabe der zu überlassenden Grundstücke in o.g. Vertrag zu regeln.</p> <p>Regelungen über den Ausgleich der Erschließungskosten sind aufzunehmen.</p>	<p>tern und dem Vertragspartner erfolgen.</p>
<p><b>Baubetriebsamt – Amt 45</b></p>	
<p><u>Stadtgärtnerei</u> Aus meiner Sicht in Ordnung, bei der Planvariante 2 wird der große bestehende Obstbaum deutlich mehr beeinträchtigt.</p>	<p>Die Variante 1 wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird der Baum von einer Ringstraße tangiert. Der bestehende Obstbaum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.</p>
<p><u>Bauhof</u> Da die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist und die Mülltonnen ihren Platz haben, gibt es keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme, Anmerkung: Durch die Planung einer Ringstraße ist das Durchfahren des Müllfahrzeuges gewährleistet.</p>
<p><b>Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen – Referat 2</b></p>	
<p><b><u>• Das Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) nimmt wie folgt Stellung:</u></b></p> <p>Zum Bebauungsplan „S-113-12 für das Gebiet Weingässchen II“ bestehen Seitens des Jugendamtes keine besonderen Einwände. In Bezug auf einen größeren Zusammenhang mit der Stadtentwicklung mit den Planungen zum Gebiet „Regelsbacher Straße (Bebauungsplan S-112-12)“ verweisen wir auf die Stellungnahme vom 08.02.2013.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p><b><u>Stellungnahme vom 08.02.2013</u></b></p>	
<p><b>Treffpunkte, Spielflächen, öffentlicher Raum</b></p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Spielflächen sollen, als unverzichtbare Ressource für die gesunde Entwicklung von Kindern und Jugendlichen, die notwendige Mindestfläche nicht unterschreiten. Gemäß DIN 18034 sollten ausgewiesene Spiel- und Aktionsbereiche mindestens 500 m<sup>2</sup> (für eine Spielfläche im Nachbarschaftsbereich) und 5.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (im Quartiersbereich) aufweisen, damit die unterschiedlichen Bedürfnisse an Spiel- und Aufenthalt- und Betätigungsmöglichkeiten erfüllt werden. Nur bei einer ausreichenden Größe lassen sich später bei der Gestaltung auch die Bedürfnisse aller Altersgruppen, die Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsfläche für alle Generationen, erfüllen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden etwa 2.500 m<sup>2</sup> Grünfläche ausgewiesen, die entsprechend der Anforderungen als Spielplatz ausgebaut werden können. Für das Bebauungsplangebiet „Weingäßchen II“ mit 9 Wohnbaugrundstücken ist ein kleiner Spielplatz im Nachbarschaftsbereich ausreichend. Bei späterer Bebauung des gesamten Strukturplangebietes kann die hier ausgewiesene Grünfläche für übergreifende Spiel- und Aktionsbereiche mit herangezogen werden.</p>
<p><b>Grundsätzliche Überlegungen - sozialräumliche Entwicklung</b></p> <p>Was das Planungsgebiet insgesamt betrifft, handelt es sich um einen neu entstehenden Stadtteil, der sich bis zum O'Brien-Park und Quartiersplatz an der Spalter Straße erstreckt. Die Versorgungs- und soziale Infrastruktur soll überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Daher wäre u. E. eine bewusst „koordinierende“ Planung der weiteren Entwicklung, bei der alle betroffenen im Stadtteil anwesenden Einrichtungen aktiv und direkt mit einbezogen werden, empfehlenswert.</p>	<p>Dieser Hinweis ist für die Planung des Bebauungsplanes S-112-12 von etwa 10 ha zutreffend. Das Plangebiet „Weingäßchen II“ ist aufgrund der Lage und den Erschließungsmöglichkeiten für eine Versorgungs- oder soziale Einrichtung nicht geeignet.</p>
<p><b><u>• Die Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat nimmt wie folgt Stellung:</u></b></p> <p>Da das Planungsamt in räumlichen Zusammenhang mit dem Gebiet Regelsbacher Straße - Auf der Reit steht (B.plan. S-112-12), verweisen wir auf unsere Stellungnahme hierzu vom 05.02.2013.</p>	
<p>Für ältere Menschen ist insbesondere die Ausstattung mit Stadtteileinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten sowie die Verkehrsanbindung wichtig.</p>	
<p>Im Hinblick auf das Gesamtgebiet stellt sich die Frage, ob die Spiel- und Begegnungsfläche, hier ganz im Süden des neuen Stadtteils vorgesehen, aus Gründen der Erreichbarkeit</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>und als Treffpunkt für alle, nicht zentraler verortet sein sollte. Eine Ausgestaltung sollte ggf. als Bewegungspark für alle Generationen erfolgen.</p>	
<p>Der Seniorenrat weist darauf hin, dass insbesondere eine Fußweganbindung über Am Rebstock und Weingässchen wichtig sei, um gut zum Krankenhaus gelangen zu können.</p>	<p>Die Fußwegeverbindung zum Krankenhaus über Am Rebstock und Weingässchen ist möglich</p>
<p><b><u>Stellungnahme vom 08.02.2013</u></b></p>	
<p>1.) Wohnen im Alter</p> <p>Im Planungsgebiet ist eine Durchmischung der Gebäudetypen geplant Dies ist grundsätzlich als positiv zu bewerten und sollte für ein Wohnen verschiedener Generationen zur Verfügung stehen. Die relativ zentrumsnahe Entwicklungsfläche sollte dazu genutzt werden, auch ein entsprechendes Wohnmodell für ältere Menschen bzw. für Leben in allen Lebensphasen zu ermöglichen. Dies wird auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts so formuliert.</p> <p>Es wäre zu überprüfen, ob dies in einem der vorgesehenen Mehrgeschosshäusern möglich wäre. Zu klären wäre, ob mit einem Bauträger und einem Freien Träger ein solches Projekt zu verwirklichen ist.</p> <p>Inhaltlich wird Bezug genommen auf das so genannte Bielefelder Modell sowie auf Projekte, wie zum Beispiel der Stadt Rödental und das Modellprojekt Coburg. Hierbei handelt es sich um selbst bestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit. Die Projekte werden sowohl bei Sanierungs- aber auch bei Neubauprojekten verwirklicht. Ein wichtiger Partner könnte hierbei sicherlich das nahegelegene AWO-Pflegeheim sein.</p> <p>Es ist der Wunsch vieler Menschen, auch bei steigender Hilfebedürftigkeit in der eigenen Wohnung leben und bei Bedarf Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen zu können. Um diesem Wunsch gerecht zu werden, hat die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) gemeinsam mit einem freien Träger und unter Mitwirkung der Stadt Bielefeld ein richtungweisendes Konzept entwickelt.</p> <p>Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist die Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. In den Seniorenwohnanlagen der BGW stehen älteren Menschen komfortable, moderne Wohnungen in guter Lage zur Verfügung. Die Kooperationspartner der BGW sind in den Häusern mit einem Servicestützpunkt vertreten, der rund um die Uhr besetzt ist. Alle</p>	<p>Da es sich um die Stellungnahme zu einem wesentlich größeren Bebauungsplan handelt (S-112-12, 10 ha) sind die meisten Punkte hier nicht zutreffend, da die vorgebrachten Anregungen dem Ziel der lockeren Einzelhausbebauung im momentan geplanten Baugebiet Weingässchen II widersprechen.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Mieter können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote zurückgreifen, die aber nur im Bedarfsfall vergütet werden müssen. Selbstverständlich können auch andere Dienstleister in Anspruch genommen werden. ·</p> <p>Grundsätzlich ist es bei der Erstellung von Neubauten wichtig, dass sie barrierearm bzw. -frei sind, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In den mehrgeschossigen Häusern sollten Aufzüge eingebaut werden.</p>	
<p>2.) Stadtteileinrichtungen Da im Planungsgebiet im Zusammenhang mit dem O'Brienpark ein völlig neuer Stadtteil entsteht, müssen auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sein. So müssten - evtl. in Verbindung mit einem Wohnprojekt - auch Flächen für ein Stadtteilzentrum mit einem Veranstaltungsraum, Küche, Gruppenraum für Aktivitäten verschiedener Generationen vorgesehen werden. Hier könnten auch Angebote für ältere Menschen stattfinden. Eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche ist festzusetzen.</p>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>
<p>3.) Versorgungseinrichtungen Gerade für nicht mehr so mobile ältere Menschen ist es wichtig, dass Lebensmittelgeschäfte, Arzt und Apotheke in erreichbarer Nähe sind. Es wird begrüßt, dass hier eine entsprechende Fläche vorgesehen ist. Abfallbeseitigung: Für ältere Menschen kann es sehr beschwerlich sein, Mülltonnen an eventuell vorgesehene Sammelplätze zu bringen. So sollten unbedingt ausreichende Anfahrtsmöglichkeit im Wohngebiet geschaffen werden.</p>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>
<p>4.) Begegnungsmöglichkeiten Die Ausgestaltung von Spiel- und Freiflächen sollte zum Beispiel als Bewegungspark aller Generationen erfolgen.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingäßchen II“ wird eine großzügige Grünfläche geschaffen, die zum Teil auch als Spielplatz gestaltet wird.</p>
<p>5.) Wege und Verkehrsanbindung Es wird in Zukunft mehr Menschen mit Gehvägen und Rollatoren geben, deshalb sollten fußläufige Anbindungen an die Altstadt und zum Krankenhaus barrierefrei - d. h. ohne Treppen und mit abgesenkten Bordsteinen - errichtet werden. Eine entsprechende Busan-</p>	<p>Eine fußläufige Verbindung zum Krankenhaus ist über Am Rebstock, Weingäßchen und den Weinberg möglich. Die Flächen sind entweder als Fußweg mit Betonsteinpflaster oder als asphaltierte Mischverkehrsflächen nutzbar. In den neuen Bau-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
bindung ist vorzusehen.	gebieten sind und werden die Verkehrsflächen niveaugleich ausgebaut.
<p>7. ) Der Seniorenrat gibt insbesondere folgende Aspekte und Fragestellungen zu bedenken: In der Beschreibung wird von „Kompakter Bebauung“ gesprochen. Sind ausreichende Parkplätze vorgesehen? Das Problem mit den mangelnden Stellplätzen kommt immer später! Sonst ist anscheinend an alles gedacht. Aber für den Seniorenrat ist es wichtig, dass die Planungsziele auch eingehalten und verwirklicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein wichtiger Grundsatz ist die Schaffung von öffentlichen Räumen, in denen soziales Leben und Kommunikation stattfinden können; Grünflächen, die als Treffpunkte dienen können; neue Spielplätze sollten auch für Jugendliche vorgesehen werden.</li> <li>• Fuß- und Radwege sind vorgesehen; aber auch Querungshilfen und an den Kreuzungen und Einmündungen abgesenkte Bordsteine sollten geplant werden.</li> </ul>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingäßchen II“ wird eine großzügige Grünfläche geschaffen, die zum Teil auch als Spielplatz gestaltet wird.</p> <p>Neue Verkehrswege werden niveaugleich ausgebaut.</p>
<b>Tiefbauamt</b>	
<p><u>1. Stadtentwässerung</u> Ihre Aussage unter Punkt 4.3.2 ist grundsätzlich richtig; aber folgende Punkte sind noch zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadtentwässerung kann das o. g. Gebiet nicht isoliert betrachten - für die Erschließung des BA II muss die gesamte Entwässerung des kompletten Strukturplanes untersucht werden.</li> <li>• Hierzu hat das Ing. Büro Petter einen Auftrag für eine Studie erhalten - erste Ergebnisse liegen voraussichtlich Ende August vor!</li> <li>• Das gesamte Areal und ggf. der o. g. BA II muss aufgrund des neuen WHGes im Trennsystem entwässert werden; hierzu sind umfangreiche Rückhalteteiche etc. notwendig. Wo solche Teiche gebaut werden müssen, zeigt erst die Vorplanung, die auf die Studie des Ing. Büro Petters aufbaut!</li> <li>• Somit kann mit einer Erschließungsaussage von Seiten der Stadtentwässerung frühestens Ende 2013 gerechnet werden.</li> </ul>	<p>Die Entwässerung des Baugebietes Weingäßchen II muss in die Entwässerung des gesamten Strukturplangebietes eingebunden werden. Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Die Art der Abführung des Niederschlagswassers wird gegenwärtig noch geprüft. (Versickerung, Einleitung Schwabach, Regenrückhalteteich). Dazu wird ein Gutachten zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in Auftrag gegeben werden.</p> <p>Konkrete Festlegungen können erst nach weiteren Prüfungen durch das Ingenieurbüro und mit den Ergebnissen des Gutachtens getroffen werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p><u>2. Straßenbau</u> Die Straßenbreite sollte gern. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mindestens für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW ausgelegt werden. Dies würde eine Mindestbreite für die Fahrbahn von 5,50 m bedeuten.</p>	<p>Die Straßenbreite wird mindestens 5,50m betragen.</p>
<p><b>Umweltschutzamt</b></p>	
<p>Von Seiten der kommunalen Abfallwirtschaft wird empfohlen, der Planvariante 2 den Vorzug zu geben, da diese einen Wendehammer beinhaltet, der es ermöglicht, dass Müllfahrzeuge wenden und so alle Grundstücke direkt anfahren können. Die Variante 1 hingegen bedingt, dass die Anwohner ihre Abfallbehälter bis zu ca. 70 m von ihrem Grundstück entfernt (Kreuzungsbereich) zur Leerung bereitstellen müssen.</p>	<p>Durch die Erschließung des Baugebietes „Weingäßchen II“ über eine Ringstraße können die Grundstücke direkt angefahren werden. Ein Wenden des Müllfahrzeuges ist auch nicht mehr erforderlich.</p>