

Bebauungsplan S-111-12 „ Am Dillinghof“

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB-
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.04.14 bis 16.05.2014**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | |
| Zusammenfassung der themenbezogenen Erläuterungen zu den eingegangenen Stellungnahmen Auf Grund des Umfangs der vorgebrachten Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan werden diese nachstehend themenbezogen zusammengefasst und behandelt. Die Antworten werden in Folge zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen. | |
| A) Kleinklimatische Situation im Bereich der Planung | <p>Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan südlich der Waikersreuther Straße wurde im Jahre 1998 ein klimatisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ erarbeitet. Das Planungsgebiet „Am Dillinghof“ liegt weniger als 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens für die Untersuchung der klimatischen Situation im Bereich der Planung herangezogen.</p> <p>Der Gutachter stellte fest, dass südwestlich des Planungsgebietes Kaltluft gebildet wird und entlang des Siechweihergrabens talwärts strömt. Diese Kaltluft erreicht jedoch nicht die Innenstadt, da sie zuvor am Bebauungsrand gestaut wird.</p> <p>Da das Neubaugebiet im Anschluß an einer bestehenden Siedlung westlich der Brandenburger Straße erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht erheblich verschlechtert (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung). Das für die Stadt Schwabach im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogrammes bestätigt diese Barrierewirkung. Die Kaltluftbahnen im Bereich des Siechweihergrabens werden leicht durch den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches betroffen. Da</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|--|---|
| | <p>der Bebauungsplan kein neues Baurecht im o.g. Bereich auslöst, wird die zu erwartende geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftbahn als vertretbar angesehen.</p> <p>Mit der geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Für die belastungsgefährdeten Bereiche des Stadtkerns mit seiner dichten Bebauung konnte keine Ausgleichswirkung durch die festgestellte Kaltluftbewegung im Siechweihergraben nachgewiesen werden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12 gegenüber dem Gesamttraum als nicht erheblich einzustufen sind.</p> <p>Es wird zwar ein ca. 0,18 ha großer Bereich (früher als landwirtschaftliche Fläche) dem Kaltluftentstehungsgebiet überplant, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können jedoch ihrer Funktion als Frischluftproduzent auch zukünftig nachkommen.</p> <p>Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt wird zusätzlich die Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung auf 0,6 begrenzt.</p> <p>Darüber hinaus werden die vollständig versiegelnden Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen.</p> <p>Für das Schutzgut Klima/Luft kann das hohe Konfliktpotenzial durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen so reduziert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.</p> |
| B) Erschließung des Neuplanungsgebietes über das bestehende Straßennetz | <p>Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrserschließungsnetz.</p> <p>Die zur Erschließung herangezogenen, bestehenden Wohnstraßen sind gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt.</p> <p>Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwicklungsplan von</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|---|--|
| | <p>2004 ergeben sich aus den derzeitigen Einwohnerzahlen etwas über 900 Pkw-Fahrten pro Tag im Bestand und durch die ca. 90 zusätzlichen Einwohner ca. 140 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag.</p> <p>Nimmt man in einem Worst-case-Szenario an, 90 % aller Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich im Bestand ca. 1.700 Pkw-Fahrten und ca. 250 zusätzliche Pkw-Fahrten durch das neue Baugebiet.</p> <p>In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag. Daraus ist zu erkennen, dass die o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird. Das neue Baugebiet löst daher kein Erfordernis für eine komplette Neuordnung der umgebenden Erschließungsstraßen aus.</p> |
| <p>C) Baustraße</p> | <p>Die geplante Baustraße westlich des Plangebietes soll die Bewohner der umliegenden Wohngebiete vom Baustellenverkehr weitestgehend entlasten.</p> <p>Beim Rückbau dieser Baustraße wird darauf geachtet, dass die ursprüngliche Beschaffenheit des Bodens wieder hergestellt wird. Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer Weg ist seitens der Planung nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde.</p> |
| <p>D) Erhalt der Eiche und des Biotops Hohlweg</p> | <p>Der Geltungsbereich der Planung erfasst nur die Flächen südlich des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|--|--|
| | <p>vorgenommene Festsetzungen wie folgt geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die als Biotop Nr. 379 erfasste Hecke wird als zu erhalten mit Signatur „Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten.• Der Abstand zur geplanten Bebauung wird auf 8,0 m festgelegt.• Hierzu gilt die Vermeidungsmaßnahme V1: Diese Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigung zu schützen.• Das Biotop Nr. 380 (Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius) wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ geschützt. Vor Baubeginn ist ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen (= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beachten. <p>(s. auch Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts).</p> <p>Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1131/2 (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird im Zuge der übrigen Kompensationsmaßnahmen eine ca. 10 m breite und ca. 1676 m² große ökologische Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.</p> |
| E) Änderung der Baugebietsbenennung | <p>Eine Namensgebung erfolgte rechtzeitig vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum obigen Bebauungsplan. Die frühere Bezeichnung westlich der Brandenburger Straße- „Bauen für junge Familie“ diente in der Phase der Grundlagenermittlung nur als Arbeitstitel.</p> <p>Bei der gewählten Namensgebung wurde Bezug auf die Lage im Stadt-</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| | <p>gebiet genommen. Sie basiert auf den Aufzeichnungen aus der Chronik der Stadt Schwabach (Seite 140) und ist eng mit diesem Stadtteil wie auch mit dem Dillinghofweg verknüpft.</p> <p>Der Wegfall der Bezeichnung „Bauen für junge Familien“ begründet sich durch die Rechtsgrundlage des Europarechts, welches eine Einschränkung, Diskriminierung, selbst eine Ortsbindung zur Gemeinde im Hinblick auf Diskriminierung untersagt.</p> <p>An den Zielen der Planung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert.</p> |
| <p>Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</p> | |
| <p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes S-111-12-„Am Dillinghof“, verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg</p> | |
| <p>Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ 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. Wegen des unmittelbar westlich des Plangebietes kartierten Bodendenkmals bitten wir verstärkt darum, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen (s. textliche Festsetzungen/Hinweise Punkt 8.</p> | <p>Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler eingetragen.</p> <p>Wegen des unmittelbar westlich des Planungsgebietes kartierten Bodendenkmals wurde der Hinweis auf die Meldepflicht der Bodendenkmäler in die textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass Baustellenverkehr zum Neuplanungsgebiet über eine Baustraße, die im Bereich dieses kartierten Bodendenkmals geplant wird, abzuwickeln. Die Hinweise des BLfD auf die Meldepflicht werden beim Bau der Baustraße beachtet.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>Bebauungsplan S-4-62, 7. Änderung, zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet selbst keine Bodendenkmäler bekannt. Der kartierte Denkmalbereich liegt unmittelbar außerhalb der Planfläche.</p> | <p>Siehe oben.</p> |
| <p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach</p> | |
| <p>Im Planungsgebiet befinden sich Wiesen mit altem Baumbestand, wertvollen Heckenstrukturen und Ackerflächen. Es befinden sich zwei gelistete Biotope aus der Biotopkartierung der Stadt Schwabach auf der bezeichneten Fläche. Laut SAP sind u.a. auch einige seltene Arten (Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus und kl. Bartfledermaus und Vögel) von dem Baugebiet betroffen. Für die neu in den FNP aufzunehmende Fläche ist keine Herausnahme von geplanten Wohnbauflächen aus dem FNP vorgesehen. Die derzeitige Hecke im Westen stellte bisher eine sehr gute Abgrenzung der Wohnbebauung bzw. des bisher gültigen Bebauungsplanes dar und soll jetzt im Rahmen des Ausgleiches weiter nach außen verlegt werden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen lehnt der BN die Teiländerung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes ab.</p> | <p>Die Biotope Nr. 379 und 380 sind durch getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan und Schutzmaßnahmen (s. Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichtes geschützt. Für die in der saP genannten Arten (Fledermausarten und Feldlerche) sind folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgeschrieben:</p> <p>V3: Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigung erfolgt zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln.</p> <p>V4: Die Fällung der alten Obstbäume (= ABSP-Nr. 381) sowie der zwei alten Laubbäume (Walnuss, Ahorn) in Flur 1131/2 erfolgt im Oktober außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis April). Da bei kalter Witterung etwaige Fledermäuse in Tagesverstecken während der Fällung ggf. nicht rechtzeitig fliehen können, ist bei den großen Laubbäumen ein abschnittsweises Abtragen der Kronen und Stammbereiche sowie eine Überwachung der Fällung durch einen Fledermausexperten erforderlich. Für den Fall, dass die Fällung der Bäume zwischen November und Februar innerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse er-</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|--|--|
| | <p>folgen soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Auch hier muss ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinterten Fledermäusen hinzugezogen werden, unter dessen Anleitung die Fällung abschnittsweise erfolgt.</p> <p>V5: Der Abriss der Scheune auf Flur 1131/2 erfolgt zwischen September und April, außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse.</p> <p>A1: Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 10 m breite Fläche mit einer zwei- bis dreizeiligen Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Gehölzen, angepflanzt. Diese Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Bebauung.</p> <p>Die angesprochene Hecke entlang der jetzigen Feldzufahrt westlich des bestehenden Wohngebietes Brandenburger Straße bleibt größtenteils erhalten. Da westlich des bestehenden Bauernhofgrundstücks mehrere Baumaßnahmen umgesetzt werden müssen (Straßen- und Kanalbau), wird dieser Heckenabschnitt nicht erhalten werden können. Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst sowie in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen.</p> |
| <p>Zur vorliegenden Planung möchten wir ebenfalls Stellung nehmen: Wir bitten dringend um Beachtung der in der SAP genannten Vermeidungsmaßnahmen VI-5, AI und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 und 2 und der Empfehlungen, Kap. 3.</p> | <p>Die saP ist fester Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden sowohl in die textlichen Festsetzungen wie auch der Begründung inklusiv Umweltbericht eingearbeitet und werden beachtet. Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>Bisher ist nicht ersichtlich, wie die Hecke mit Hohlweg im Norden vertraglich gesichert ist. Wir bitten um eine entsprechende, das Biotop auch langfristig sichernde Regelung. Eine Aufnahme der Schwabacher Pflanzliste im Gesamtvertrag als Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im gesamten Siedlungsbereich stellt aus</p> | <p>Die, die beiden Biotope (Nr. 379, 380) sichernden Maßnahmen wurden im Punkt D beschrieben.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| unserer Sicht eine wichtige Maßnahme dar. | |
| Es ist zu prüfen, ob ein größerer Teilbereich der Hecke im Westen der alten FNP-Begrenzung doch noch zu erhalten ist. Gespräche mit den künftigen Besitzern könnten da sehr hilfreich sein. | Die Hecken westlich der vorhandenen Bebauung werden größtenteils erhalten. Im Bereich des alten Bauernhofgrundstücks Fl.Nr. 1131/2 können sie zum Teil auf Grund der geplanten Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nicht vollständig erhalten werden. Es ist zu ergänzen, dass der ökologische Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff vollständig im Geltungsbereich erbracht wird. |
| Ebenfalls bisher nicht ersichtlich ist, ob die Entwässerung des Geländes durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfolgen soll. Weitere Eingriffe in den Talraum sollten nach Möglichkeit minimiert werden. | Die Entwässerungsplanung im Bereich des Siechweihergrabens wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Nach der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird ein Übersichtplan der Entwässerung den Planunterlagen im weiteren Verfahren, jedoch vor Satzungsbeschluss beigelegt. Die daraus resultierenden Auflagen werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. |
| <p>Der Planung entnehmen wir, dass während der Bauzeit eine Baustraße auf den Uigenauer Weg vorgesehen ist. Dies ist sicherlich als Lärmschutz für die derzeitigen Anwohner sinnvoll, verdichtet jedoch den Ackerboden massiv. Wenn sich diese Maßnahme nicht vermeiden lässt, dann sollte der spätere Rückbau auch insbesondere die ursprüngliche Bodenbeschaffenheit wieder herstellen.</p> <p>Die von Teilen der Anwohner geforderte dauerhafte Verkehrsanbindung an den Uigenauer Weg wird strikt abgelehnt, das Naherholungsgebiet und der Naturraum würden langfristig und nachhaltig beschädigt werden.</p> | <p>Siehe Stellungnahme unter Punkt C dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Eine dauerhafte Anbindung des Neubaugebietes über den Uigenauer Weg ist weder geplant noch vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg | |
| Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben W42659578, PTI 13 PB L Nürnberg, Vanessa Büchl, vom 04.03.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgenden Änderungen weiter: | Die Stellungnahme vom 04.03.2013 bezog sich auf den ursprünglichen (kleinen) Geltungsbereich. Am 27.09.2013 hat der Stadtrat ein neues Bebauungsplanverfahren mit einem erweiterten Geltungsbereich eingeleitet. Die aktuelle Stellungnahme der Deutschen Telekom bezieht |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| | sich auf den aktuellen Geltungsbereich und beinhaltet die schon vorgebrachten Anregungen aus der früheren Stellungnahme. Daher wird jetzt abschließend die zuletzt vorgebrachte Stellungnahme behandelt. |
| Die im Planbereich vorhandene Telekommunikationslinie, im beiliegenden Lageplan farbig gekennzeichnet, wird aufgelassen und kann im weiteren Planverfahren unberücksichtigt bleiben. Im Zuge der angedachten Bebauung des Planbereichs kann die Telekommunikationslinie entfernt werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung (Straßenausbau und Freimachung des alten Bauernhofgrundstücks) wird die Deutsche Telekom aufgefordert bei Verlegung der neuen Leitungen, die alten Telekomleitungen im Bereich des alten abgerissenen Bauernhofgebäudes zu entfernen. |
| In Punkt 7.3 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 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. | Die Möglichkeit zur Festsetzung von unterirdischen Versorgungsleitungen ist auch im Rahmen der aktuell geltenden BauGB-Fassung gegeben und wird wahrgenommen. Auf eine koordinierte Erschließung wird hingewirkt. |
| Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszo- | Die Telekommunikationsleitungen können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf Grund ihrer Dimensionierung unproblematisch untergebracht werden. Der im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes notwendige Abstimmungsbedarf einzelner Baumaßnah- |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| nen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. | men ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Ausarbeitung eines Straßenausbauplanes und Koordination der Straßenausbaumaßnahmen wird die Deutsche Telekom beteiligt. |
| Außerdem sollen die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. | Die Straßenverkehrsflächen werden nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan ausgebaut. Eine Änderung dieser Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. |
| Im Bezug zur Umweltprüfung haben wir keine Anmerkungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Kammerstein | |
| Der Vorentwurf des Bebauungsplans S-111-12 - „Am Dillinghof“, - erweiterter Geltungsbereich verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg“ der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates Kammerstein vom 29. April 2014 behandelt. Der Gemeinderat hat gegen diesen keine Einwände erhoben. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz | |
| Es wäre sinnvoll, vor den B-Planänderungen die notwendige Flächennutzungsplanänderung als ein Extra-Verfahren einzuleiten und durchzuführen, damit Entscheidungen klar definiert werden können. So vermischen sich die Argumente für Einwände, die mit den gesetzlichen Regelungen nicht absolut vertraut sind. Die entscheidenden Gremien könnten durch Vermischung der Planvarianten Begründungen vertuschen. | Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße parallel zum eingeleiteten Bebauungsplanverfahren S-111-12 durchgeführt. In der heutigen Sitzung werden zwei getrennte Vorlagen; Teiländerung des FNP im Bereich der Planung und der Bebauungsplan S-111-12 zur Entscheidung vorgelegt. Der Anregung wurde Rechnung getragen. |
| Die vorliegende B-Planänderung bzw. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits erstmalig im Februar 2013, damals ebenfalls als Teiländerung öffentlich ausgestellt, damals unter einer anderen Bezeichnung, nämlich "westlich der Branden- | Die Gründe, die zur Umbenennung des Baugebietes geführt haben, sind im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung dargelegt. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>burger Straße" und unter einer anderen Zielausrichtung "kostengünstiges Bauen für junge Familien". Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Änderungen erfolgt sind. Es kommt eher der Verdacht auf, dass es hier um eine vertuschte Umwidmung der Zielrichtung geht, weil die zunächst vom Stadtrat angedachten und vereinbarten Ausrichtungen gesetzlich nicht durchsetzbar sind. Damit findet von Stadtseite jetzt ein Täuschungsversuch gegenüber den Bürger und Bürgerinnen von Schwabach als auch gegenüber den politischen Gremien statt.</p> | |
| <p>Meine Stellungnahme vom 22.2.2013 gilt weiterhin, weil sich außer einer zusätzlichen Erweiterung der Bauflächen an den Tatsachen nichts geändert hat.</p> | <p>Die Stellungnahme vom 22.03.2013 wird nachstehend behandelt.</p> |
| <p>Weitere Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung als auch zur B-Planänderung:</p> | |
| <p>Die Stadt benötigt dringend Ersatzflächen für aktive Landwirte, wenn deren Flächen im Rahmen von Neubebauungen gebraucht werden. Auch deshalb sollte auf eine Bebauung von städtischen Flächen außerhalb des FNP dringend verzichtet werden, wenn nicht zugleich an einer anderen Stelle die Bebauung im FNP zurückgenommen wird.</p> | <p>Grundsätzlich wird die vorgebrachte Anregung mitgetragen. Im vorliegenden Fall werden jedoch keine Interessen geltend gemacht. Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.</p> |
| <p>Der erste Beschluss für die Entwicklung dieses Baugebietes erfolgte unter falschen Informationen, sowohl der Bevölkerung als auch des Stadtratsgremiums. Das Baugebiet sollte zur "Unterstützung von bauwilligen jungen Familien" "kostengünstig" entwickelt werde. Beide Begründungen treffen nicht mehr zu. Damit fehlen die wesentlichen Kriterien, mit denen der Beschluss für dieses Baugebiet herbeigeführt wurde. Das ist versuchte Täuschung.</p> | <p>Es handelte sich bei der gewählten ersten Planbezeichnung um einen Arbeitstitel. Durch die vorgenommene Änderung der Planbezeichnung, (jetzt „AM Dillinghof“) hat sich an der Zielsetzung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen nichts geändert. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p> |
| <p>Die im B-Plan, Teil "Begründung mit Umweltbericht", aufgeführten Voruntersuchungen der Alternativflächen für Bebauung sind nicht nachvollziehbar. Die Flächen "Am Kappelbergsteig FL.NR 437 und 438 sind bereits seit 3 Jahren bebaut und können nicht als Alternativflächen aufgezeigt werden. Für die Änderung des FNP müssen aber nachvollziehbare Alternativflächen geprüft werden. Somit kann die vorliegende Alternativplanung zur Änderung des FNP nicht akzeptiert werden.</p> | <p>Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung der Potenzialflächen (im Jahre 2011) waren die Flächen Fl.Nr. 437 und 438 definitiv noch nicht bebaut. Sie kamen als Alternativflächen im Betracht und wurden deshalb auf Eignung in dieser Voruntersuchung mitaufgenommen und geprüft. In diesem Zusammenhang wird auf die Pläne aus der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung vom 20.09.2011 verwiesen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>Die Begründung zur Abwägung der Alternativfläche am Vogelherd ist nicht nachvollziehbar. Zitat: das Plangebiet grenzt an ein LSG an, die Fläche ist im neuen FNP als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und vom Bay. Landesamt für Umwelt kartiert " Die gleiche Situation trifft für das gewählte Baugebiet Brandenburger Straße/Dillinghofweg zu: kartierte Biotope und angrenzendes LSG! Die geprüfte Alternativfläche ist also keine echte Alternative.</p> | <p>Die im Geltungsbereich sich befindliche Biotope Nr. 379 (Hecke) und 380 (Eiche) werden durch die getroffenen Festsetzungen geschützt. S. Punkt D</p> |
| <p>Für die Hohlweghecke entlang nördlich des Baugebietes samt Weg ist ein Erhaltungsgebot definiert.</p> | <p>Der Hohlweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Schutzmaßnahmen für die Hohlweghecke innerhalb des Geltungsbereiches wurden ausführlich im Punkt D dieser Abwägungsempfehlung erläutert.</p> |
| <p>Die Hecke ist im Arten- und Biotop-Schutzprogramm als Biotop 379 kartiert und wie folgt beschrieben: die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche. Die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn." Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch die Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen.</p> <p>Sie sollte unbedingt erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl. solche Schäden wieder behoben werden können.</p> | <p>Die Schutzmaßnahmen für die Hohlweghecke innerhalb des Geltungsbereiches wurden ausführlich im Punkt D dieser Abwägungsempfehlung erläutert</p> <p>Im weiteren Verfahren wird den Planunterlagen zusätzlich eine Fotodokumentation der o.g. Hecke beigelegt.</p> <p>Diese Hecke ist bereits im Art-und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach aus dem Jahre 2000 kartiert.</p> |
| <p>Sie prägt seit Jahrzehnten die Landschaft und die Verbindung von der Stadt in die freie Natur im Schwabacher Westen für Generationen von Spaziergängern. Die Hecke selbst ist ein erlebbares und begehbare Biotop für Jung und Alt und hat besondere Reize einer wilden Natur. Es muss gerade deshalb auch in dieser Form als versteckten Zugang in die freie Natur erhalten bleiben.</p> <p>In der mir vorgelegten Planzeichnung ist sie in voller Länge eingezeichnet, in den beiliegenden Zeichnungen "Bebauungsplan am Dillinghofweg S-111 -12, anteilige Ausgleichserfordernisse Stadt Schwabach, Fam. Schaller" fehlt ein Teil der bestehenden Hecke. Es ist nicht nachvollziehbar, warum. Es kommt eher der Verdacht auf, dass ein Teil der Hecke für Bauflächen genutzt werden soll.</p> | <p>Siehe Stellungnahmen zum Punkt D dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Die Hecke des Biotops Nr. 379 (Hohlweghecke) wird auf der gesamten Länge des Grundstücks Fl.Nr .1131/2 als zu erhalten festgesetzt.. Die restlichen als nicht zu erhalten Heckenteile (westlich des alten Bauernhofgrundstücks Fl.Nr .1131/2) werden durch die umfangreichen ökologischen Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Dies wurde bereits in der ökologischen Bilanz berichtet.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|--|---|
| <p>Die Hohlweghecke soll laut Beschreibung den Privatgrundstücken zugeschlagen werden. Diese kartierte Hecke dient seit Jahren dem Gemeinwohl und ist auch als solche notariell zu sichern und darf nicht als Privatfläche ausgewiesen werden. Sie wäre so dauerhaft nicht gesichert und würde immer wieder zu Konflikten zwischen Bauherren und der Stadt führen (Beispiel Wolkersdorf/Rotenberg)</p> | <p>Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Eintragung der Dienstbarkeiten erfordert die Zustimmung der Eigentümer. Die, im § 9 BauGB der Stadt zur Verfügung stehende Mittel werden vollinhaltlich ausgeschöpft.</p> <p>Um den Zustand dieser Hecke zum Zeitpunkt der Planung zu sichern, wird im weiteren Verfahren für diese Fläche eine Fotodokumentation erstellt. Wie im Punkt D erläutern ist die Hecke bereits im ABSP kartiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt ein Eingriff in eine Fläche, die mit ihrer Kalt- und Frischluftentstehung und –entwicklung eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt hat. Die Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist angesichts der bekannten Klimaveränderungen, die auch unsere Stadt betreffen werden, nicht zu verantworten.</p> | <p>Im Rahmen der Entstehung des Wohngebietes südlich der Waikersreuther Straße wurde am 19.01.1998 ein Klimagutachten vom Fachbüro „CARL+SAMIMI“ erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse dieses Gutachtens flossen, soweit betreffend in das laufende Verfahren. Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im und entlang des Siechweihergrabens bis an die Laubenhaid in Verantwortung für die nächsten Generationen auf Grund der sich verändernden klimatischen Verhältnisse nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich.</p> | <p>Erst durch die festgesetzten Maßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1094 und 1095) resultierend aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff im Bereich der Planung, besteht die Möglichkeit den Talraum des Siechweihergrabens ökologische aufzuwerten.</p> <p>Die mit der UNB abgestimmten Maßnahmenpläne zur Aufwertung dieses Talraumes werden jetzt den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> |
| <p>Die Regenwasserableitung in den Siechweihergraben ist so zu planen, dass kein Eingriff in die Heckenstruktur erfolgt.</p> | <p>Die Planung der Kanaltrasse durch das Landschaftsschutzgebiet wird im eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren geklärt. Nach der aktuellen Planung werden Eingriffe in die Heckenstruktur nördlich der Geltungsbereichsgrenze nicht erwartet. Alle anderen mit dem Kanal und Straßenbau verbundenen ökologischen Eingriffe werden vollständig durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>Das Erhaltungsgebot des Biotops Eiche mit einem Kronentraufradius von 11 Metern und deren Schutz während der Bebauung ist zu begrüßen. Allerdings sollte diese Fläche zur dauerhaften Sicherung des Baumes nicht der Wohnbauflächen zugeschlagen, sondern als Gemeingut genutzt. Sie ist als öffentliche Fläche darzustellen.</p> | <p>Zum Schutz dieses Biotops (Eiche am Südrand des Planungsgebietes) werden die in Punkt D dieser Abwägungsempfehlung genannten Maßnahmen festgesetzt. Auf diesen Punkt wird hierzu verwiesen.</p> <p>Die Fläche mit der Eiche wäre h als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ grundsätzlich geeignet. Es besteht jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse keine Verfügbarkeit über diese Fläche. Somit könnte die Festsetzung eines Kinderspielplatzes an der angeregten Stelle dessen zeitlichen Realisierung erheblich erschweren.</p> <p>Um den Kinderspielplatz, wie im Vorentwurf vorgesehen, zeitgleich mit der Bebauung realisieren zu können, wird an diesem Standort festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Bei der "Grüngestaltung" ist aufgeführt, dass pro angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Es ist unklar, wie der "angefangene Grundstücksfläche" zu definieren ist. Dagegen sollte jeder Grundstücksbesitzer motiviert werden, einen kleinkronigen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen.</p> | <p>D h. dass pro Grundstück bis 400 m² ein Baum zu pflanzen ist.</p> |
| <p>In jedem B-Plan wird darauf hingewiesen, dass der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen ist. Humus ist das, wovon die Menschheit seit Jahrtausenden lebt. Seit Jahren schwindet mehr und mehr das Bewusstsein für diese Tatsache. Selbst der Unterschied zwischen Humus und Mutterboden ist unbekannt. Es wäre sinnvoll, den Schutz von Mutterboden wirklich ins Bewusstsein der Bauwilligen zu rücken und den Schutz auch zu definieren und zu prüfen.</p> | <p>Unter Punkt V Abs. 5 der textlichen Festsetzungen wurde zum Schutz des Mutterbodens in den textlichen Festsetzungen auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>„Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann“. Diese Hinweise werde zusätzlich um den Hinweis auf die DIN 19731 ergänzt (s. Punkt V. 5 „Mutterboden“ der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> |
| <p>Nachdem die Fläche als mögliches Bodendenkmal im FNP gekennzeichnet ist. Ist</p> | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Baye-</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| dies besonders zu kontrollieren. | <p>rische Landesamt für Denkmalschutz beteiligt. Die Beteiligung hat ergeben, dass im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt sind. Der kartierte Denkmalbereich liegt weiter westlich des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>In Punkt V. Abs. 6 Bodendenkmäler der Begründung wurde der Hinweis auf die möglichen Bodenfunde und erforderlichen Schutzmaßnahmen in die textliche Festsetzungen aufgenommen.</p> |
| Thema Kompensationsbedarf im B-Plan: Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Fläche "zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt. Die Fläche sollte weiterhin als "landwirtschaftliche Fläche" erhalten bleiben, damit genug Fläche dauerhaft für die heimische Landwirtschaft zur Verfügung steht. | <p>Zum Zweck der Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie wird im Einklang mit den Vorgaben des klimatischen Gutachtens mit zweireihiger Hecke angelegt.</p> <p>Auf dieser Fläche soll größtenteils der ökologischen Ausgleich erbracht und so der zukünftige Ortsrand neu gestaltet werden. Da dieser Fläche die o.g. Funktion erfülltten und dem ökologischen Ausgleich dienen soll, kann sie nicht der Landwirtschaft dienen. Daher kann der Anregung nicht entsprochen werden.</p> |
| Bei ökol. Ausgleichsmaßnahmen, Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen, wird unter Punkt A2 aufgeführt, dass der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels versickerungsfähiger Befestigungen erfolgen soll. Das ist wegen schwieriger Kontrolle kaum durchsetzbar. Deshalb sollte grundsätzlich darauf hingewiesen werden, dass langfristig die Berechnung von Abwässern auf Grund des vorliegenden Versiegelungsgrades von Flächen erfolgen wird. | <p>Gemäß der Baugrunduntersuchung für das Gebiet „Am Dillinghof“ vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.</p> <p>Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser für die Außenanlagen möglich. Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 40 Prozent der Fläche der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 mit zulässigen maximalen Überschreitungen von 50 Prozent) kann vor Ort versickern.</p> |
| Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt. | Das Schutzgut Landschaftsgut wurde im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes untersucht (s. Punkt 3.5 dieses Berichtes). Es werden |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| | keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. An den Rändern des Planungsgebietes werden nur eingeschossige Häuser zuzulassen, der Übergang zur freien Landschaft harmonisch wird dabei gestaltet. |
| Seite 16, im B-Plan mit Datum vom 4.04.14 und den Unterschriften von Stadtbaurat und Stadtplanungsamtsleiter, liegt unter Punkt 13 "bodenordnende Maßnahmen" vermutlich meiner Ansicht nach eine falsche Aussage vor, da meines Erachtens „im Planbereich“ die Straße am hohen Hof nicht zu finden ist. | Im Punkt „Bodenordnenden Maßnahmen“ wurde die Straßenbezeichnung berichtigt. |
| Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz. | Diese Stellungnahme liegt jetzt dem Stadtrat zur Abwägung vor. |
| Holluba-Rau, Karin – Stellungnahme vom 22.02.2013 | |
| Der vorliegende B-Plan überplant Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Darauf ist unbedingt zu verzichten. Es gibt keine rechtlichen Gründe für eine Befreiung. Landschaftsschutzgebiete sind laut § 26 des BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Stadt Schwabach sollte sich also vielmehr diesem Paragraphen verpflichtet fühlen, statt immer wieder zu versuchen, diese Verordnung aufzuweichen. Die jetzige Vorgehensweise ist gegen die den Naturschutz gerichtet. Ein Baugebiet sollte sich grundsätzlich den rechtlichen Gegebenheiten und der Umwelt anpassen und nicht umgekehrt. | Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus dem früheren Bebauungsplanverfahren (mit kleinem Geltungsbereich) wurde im Planvorentwurf zum neu am 27.09.2013 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf der Fl.Nr. 1095 beachtet. |
| Vor einem Eingriff ins LSG muss unbedingt der Naturschutzbeirat gehört werden und eine Vorberatung im Umweltausschuss stattfinden. | Siehe vorstehende Stellungnahme. |
| Vielmehr sollte überlegt werden, ob das Landschaftsschutzgebiet im Siechweihergraben nicht erweitert werden sollte. Talräume bedürfen des besonderen Schutzes wegen der kleinklimatischen Auswirkungen auf den verdichteten Innenstadtbereich. Es muss deshalb vielmehr geprüft werden, welche Auswirkungen die Bebauung dieses Gebietes auf die Kalt- und Fischluftentstehung und -entwicklung hat. Die | Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert, bildet schon bereits jetzt die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße ein Lufthindernis. Da die geplante Bebauung anschließend an einer bestehenden Siedlung erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>Kaltluftentstehungsgebiete westlich der Altstadt von Schwabach wurden bereits vor Jahren durch die Bebauung am Wildbirnenweg stark beeinträchtigt und werden jetzt erneut durch das Gewerbegebiet Schwabach West negativ beeinflusst. Eine weitere Einschränkung des Frischluftentstehungsgebietes ist nicht zu verantworten.</p> | <p>landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert. Er werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Siehe ausführliche Stellungnahme zu Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Das Landschaftsbild wird erneut massiv beeinträchtigt.</p> | <p>Die Flächen des Planbereiches werden momentan als Ackerflächen genutzt. Sie weisen ein eher geringes Naherholungspotenzial auf, da dort nur wenig verschiedene erlebniswirksame Strukturen vorhanden sind. Das Landschaftsbild wird in der Form verändert, dass die Bebauungsgrenze um ca. 75 m weiter nach Westen verschoben wird. Zur Wahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Wohnumfeldes</p> <ul style="list-style-type: none"> • werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Verkehrsanlagen und sonstigen Freiflächen getroffen, • werden Pflanzgebote zur Ortsgestaltung festgesetzt, wird ein funktionsfähiges Fußwegesystem zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftsraum festgesetzt. <p>Die Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereichs für die Bevölkerung der Stadt Schwabach geht verloren, insgesamt jedoch bleiben die wichtigsten Komponente, vorhandene Erschließungswege aus dem Stadtgebiet in die Landschaft und den Wald erhalten. Diese Bereiche behalten somit ihre Erholungsfunktion bei, eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung verbleibt nicht.</p> <p>Die wertvollsten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume und Gehölze bleiben weitestgehend erhalten. Zu entfernende Bäume und Gehölze werden im Sinne der Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.</p> |
| <p>Auf der beplanten Fläche befinden sich die Biotope 421 (Obstbestände) und 236 (Hecke/Weg) Die Biotope 238 und 240 sind bedauerlicher Weise kaum mehr vorhanden. Es ist zu prüfen, warum das der Fall ist. Die Eiche im Süden mit der Bio-</p> | <p>In der Biotopkartierung ist vermerkt, dass bis auf sehr kleine Reste der Biotope Nr. 238 und 240 diese kaum vorhanden sind. Diese Aussage wurde schon im Jahre 1996 gemacht. In diesem Jahr wurden auch die</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>topnummer 422 ist im Traufbereich von der Bebauung absolut frei zu halten. Ein Rückschnitt ist nicht genehmigungsfähig. Die Hecke wird im Arten- und Biotop-Schutzprogramm wie folgt beschrieben: die überwiegend dichte Hecke besitzt eine artenreiche Strauchschicht aus Schlehe, Flieder, Hasel, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Hundsrose und Eiche, die Krautschicht besteht aus nitrophilen Arten wie Schöllkraut, Schwarznessel, Ruprechtskraut, Brennnessel, Lauchkraut, Klettenlabkraut und Hohlzahn. Die Hecke ist unbedingt vor einer Veränderung durch eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu schützen. Sie sollte allerdings erneut kartiert werden. Sollten sich dabei negative Bilanzen ergeben, ist zu prüfen, warum und wie evtl. solche Schäden wieder behoben werden können.</p> | <p>Hecke und Eiche, die im Planungsgebiet liegen, als Biotop kartiert. Die sehr kleinen Reste der o.g. genannten Biotope wurden in die neu erfassten Biotope aufgenommen. Die Hecke erhielt die Bezeichnung Biotop Nr. 379, die Eiche mit der dazugehörigen Hecke Biotop Nr. 380.</p> <p>Im Jahre 2000 wurden u.a. diese beiden Biotope in das ABSP der Stadt Schwabach amtlich aufgenommen. Das laufende Bebauungsplanverfahren, das am 27.09.2013 eingeleitet wurde, berücksichtigt die Vorgaben des ABSP für Stadt Schwabach.</p> |
| <p>Eine Ausgleichsbilanz ist möglichst umgehend vorzulegen. Genauso muss der gesamte Nachweis für den Ausgleich, der möglichst ortsnah erfolgen sollte, nachvollziehbar definiert werden.</p> | <p>Die überschlägige Schätzung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs wurde bereits den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Die ökologische Bilanz wird an den Planentwurf angepasst. Schon jetzt kann gesagt werden, dass der ökologische Ausgleich zum Teil im Gebiet selbst, zum anderen Teil in der direkten Nachbarschaft (auf den Flächen Fl.Nr. 1094, Fl.Nr.1094/4 und 1095) zum Planungsgebiet erfolgen wird.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>Sollte die Bebauung wirklich durchgeführt werden, ist zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen in die offene Landschaft eine Eingrünung mit einer Naturhecke vorzuschreiben.</p> | <p>Der Anregungen wird Rechnung getragen.</p> |
| <p>Industrie- und Handelsgremium Schwabach</p> | |
| <p>Ziel und Zweck der Planung wie in der Begründung dargelegt werden unterstützt. Die Betriebe in Schwabach sind darauf angewiesen, qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen. Dies kann und muss unter anderem auch dadurch unterstützt werden, dass guter und bezahlbarer Wohnraum in Schwabach zur Verfügung steht bzw. geschaffen wird.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die Erschließung des neuen Baugebietes über die Brandenburger Straße, also</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>durch ein bestehendes Wohngebiet führt zwar zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung dieser Anwohner, die gut nachvollziehbar dargelegte Mehrbelastungen erscheint jedoch zumutbar und beeinträchtigt die Belange der derzeitigen Anwohner nicht in unzumutbarer Weise. Es wird begrüßt, dass die Belastungen durch den Baustellenverkehr weitestgehend von der bestehenden Wohnbebauung ferngehalten werden.</p> | <p>Es wird auf die Stellungnahme in Punkt B und D dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p> |
| <p>Bei der Erfassung der Umweltbelange fehlt aus hiesiger Sicht die Betrachtung zur Auswirkung des Baugebietes auf das Kleinklima. Soweit erinnerlich, wurde bei dem nördlich angrenzenden Baugebiet Wildbirnenweg die kleinklimatische Situation umfangreich untersucht. Es wäre zu prüfen, ob Auswirkungen auf das Kleinklima auch bezüglich der Frischluftversorgung der Innenstadt durch Veränderung der Kaltluftentstehungsgebiete und der Abströmung der Kaltluft gegeben sind.</p> | <p>Zu diesem Punkt wurde ausführlich in Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> |
| <p>Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> | <p>Die IHK wird zusammen mit den anderen von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Behörden beteiligt.</p> |
| <p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg</p> | |
| <p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem IHK-Gremium vor Ort dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme des IHK-Gremiums Schwabach anschließen können und grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung haben.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Einen Hinweis möchten wir Ihnen jedoch an der Stelle bezüglich des angrenzenden Gewerbegebietes geben: Das angrenzende Gewerbegebiet darf von der Ausweisung keine Einschränkungen erfahren. Sollte hier ein Konfliktpotenzial von den Unternehmen befürchtet werden, bitten wir um Ergreifung entsprechender Maßnahmen zum Schutze des Gewerbes, das es gilt in seinem Bestand zu schützen.</p> | <p>Die Regelungen betreffend des Gewerbegebietes „Gewerbepark West“ sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im eigenständigen Verfahren S-110-10 geregelt. Die Industrie und Handelskammer Nürnberg wurde in diesem Verfahren auch beteiligt. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen resultierend aus dem Gewerbegebiet wurde die bestehende Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße berücksichtigt. Die geplante Bebauung liegt fast in der gleichen Entfernung von der Lärmemissionsquelle des Gewerbegebietes und hat somit keinen weiteren Einfluss auf die bereits getroffenen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan Gewerbepark</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| | WEST. |
| Für die Berücksichtigung unserer Anregung danke ich Ihnen im Voraus und bitte Sie uns weiterhin an den Planungen zu beteiligen. | IHK wird zusammen mit den anderen von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Behörden beteiligt. |
| Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg | |
| Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland. | Die Ver- und Entsorgung wird über die geplanten Trassen der Erschließungsanlagen erfolgen. In dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche können u.a. Leitungen der Kabel Deutschland untergebracht werden. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine Umverlegung der Leitungen von Kabel Deutschland im Bereich „Am Dillinghof“ nicht erforderlich. Die Hinweise werden beachtet. |
| Landratsamt Roth | |
| Mit der Planung des Bebauungsplanes S-111-12 besteht unter Einhaltung der folgenden Auflagen Einverständnis: | |
| Für Anwesen die an den Hauptverkehrsstraßen bzw. an der Autobahn geplant werden ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm zu prüfen. Ggf. müssen bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden. | Der Geltungsbereich grenzt an keine Hauptverkehrsstraße bzw. Autobahn an. Er wird in die gewachsenen bestehenden Wohngebiete an der Brandenburger Straße und Laubenhaidstraße integriert. Im Rahmen der durchgeführten lärmschutztechnischen Untersuchung für das Gebiet „Franz-Peter-Seifert Straße“ hat der Gutachter keine Immissionsbelastung, ausgehend von der Nördlinger Straße, für die Bebauung direkt an der Laubenhaidstraße festgestellt. Daher wird eine |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| | lärmetechnische Untersuchung für das weiter von der Nördlinger Straße entfernte Gebiet Am Dillinghof für nicht erforderlich gehalten. |
| 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 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen sowie Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen. | Der Hinweis betrifft die objektbezogene Entwässerungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur Erstellung einer Entwässerungsplanung formulierten Auflagen werden dabei beachtet. Die genehmigte Entwässerungsplanung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. |
| Die <i>gesamte</i> Bebauung ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und das Abwassernetz anzuschließen. | Die Versorgung kann gewährleistet werden, es kann an bestehende (von der Brandenburger Straße aus) und die geplanten Leitungstrassen angebunden werden, siehe Begründung Punkt 7.3 „Ver- und Entsorgung“. |
| N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg | |
| Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen vorhanden oder geplant. Gegen die oben genannten Maßnahmen bestehen von unserer Seite keine Einwände. Zusätzlich können sich, insbesondere -auch zum Anschluss von Erneuerbaren Energien weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, über die wir keine Auskunft geben können. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Regierung von Mittelfranken, Ansbach | |
| Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise zurückgestellt. | Es wird auf vorstehende Stellungnahme verwiesen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>Abschließende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Region Nürnberg - RP 7 - (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen 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>Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken und der Regionsbeauftragte wurden und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ihre Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>S. Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP</p> |
| <p>Stellungnahme vom 19.02.2013</p> | |
| <p>Allgemein:</p> <p>Für die o. a. Vorhaben sind insbesondere nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) einschlägig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - LEP B VI 1.1 (Z): Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt(...) werden. - RP 7 B 1 1.3.3.2 (Z): Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden(...). | <p>s. Punkt A der Abwägungsempfehlung zur 2. Teiländerung des FNP.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die umweltschützende Belange i.S. des 3 1a BauGB besonders berücksichtigt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben wird in seinem Bestand gesichert. Erst mit dieser Planung wird die Möglichkeit bestehen, die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes (Fl.Nr. 1094 und 1095) entsprechend ökologischen aufzuwerten.</p> |
| <p>Wertung:</p> <p>In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind Wohnbauflächenpotentiale in nicht unerheblichem Umfang enthalten (ca. 94 ha, davon ca. 47 ha aus vorherigem Flächennutzungsplan übernommen, Stand 2006). Gem. LEP B VI 1.1 (Z) sind die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen.</p> | <p>Es wird auf den zweiten Absatz dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>In Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP und in der Begründung unter Punkt 3 wurde die geplante Teiländerung des FNP begründet.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>Wie in den Unterlagen ausgeführt, wird ein Landschaftsschutzgebiet randlich überplant. Eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen wird empfohlen.</p> | <p>Diese Stellungnahme bezog sich auf das frühere Verfahren, in dem das Landschaftsschutzgebiet mit einem 5,0 m breiten Streifen durch den Bebauungsplan überplant wurde. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ berücksichtigt diese Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Siechweihergraben, d.h. die Flächen des LSG werden durch die Bebauung nicht überplant.</p> |
| <p>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Reg.Mfr., Ansbach</p> | |
| <p>Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom .1 9.02 .2013 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Dabei wurden seitens der Regionalplanung keine Einwendungen geltend gemacht, sondern lediglich Hinweise abgegeben. Im nun vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich auf insg. ca. 2,4 ha vergrößert. Aufgrund des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird auf das Ziel B I 1.3.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg ("Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden..... ") hingewiesen. Weiterhin gilt es auf das am 01 .09.20·13 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu verweisen.</p> <p>Demnach sind in den Siedlungsgebieten "die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen." Vor dem Hintergrund der an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, wird empfohlen sich hiermit im weiteren Verfahrensgang verstärkt auseinander zu setzen.</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes S-111-12 berücksichtigt die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Siechweihergraben. Der gesamte Geltungsbereich des Neuplangebietes beträgt 2,35 ha. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die geplanten Maßnahmen auf den Flächen Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 ökologisch aufgewertet. Dadurch wird das LSG langfristig in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>Zur Problematik der Verfügbarkeit der im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Wohnbauflächen wurde im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP Stellung genommen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrenes werden die Unterlagen zur Teiländerung des FNP im Bereich der Planung der Regierung zur Genehmigung vorgelegt. Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit dieser Teiländerung des FNP trifft die Regierung.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| Stadt Nürnberg | |
| <p>Gegen die Planungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan S-111 -12 „Am Dillinghof" - erweiterter Geltungsbereich - verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62 „zwischen Nördlinger Straße und Dillinghofweg" werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Stadtwerke/ Stadtdienste, Schwabach | |
| <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof" in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Stadtwerke, Schwabach | |
| <p>Gegen den Baubauungsplan S-111 -12 und die 7. Änderung des Baubauungsplanes S-4-62 bestehen aus Seiten der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken. Die Strom-, Gas und Trinkwasserversorgung ist flächendeckend gesichert.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Wasserwirtschaftsamt Nürnberg | |
| <p>Der vorhabensrelevante Bereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Auch sonst sind nach Aktenlage keine wahrzunehmenden Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes berührt. Zum Thema Gewässerschutz und Abwasser gibt es keine Anmerkungen. Der Bereich des Bebauungsplans liegt im 60-Meter Bereich des Siechweihergrabens, einem Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltslast der Stadt Schwabach, liegt aber unserer Kenntnis nach außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebiets.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach

Feuerwehr

Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz

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

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. Gegebenenfalls 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,

Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke.

Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt.

Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB lässt die Festsetzung eines Halteverbotes nicht zu. Der Anregung wird in der Form Rechnung getragen, dass nach dem erfolgten Straßenausbau eine entsprechende Beschilderung im Bereich des Wendekreises angebracht wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag geklärt und beachtet.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>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>s. oben</p> |
| <p>Straßenverkehrsamt</p> | |
| <p>Allgemeines Garagen- und Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass keine öffentlichen Stellplätze entfallen.</p> | <p>Im Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsfläche mit den Grundstückszufahrten so definiert, dass voraussichtlich keine öffentlichen Stellplätze entfallen werden.</p> |
| <p>Die Feldzufahrt zur Laubenhaidstr. soll dauerhaft ausgebaut werden, um zukünftig im Bedarfsfall eine zweite Ausfahrt und Rettungsweg zu haben.</p> | <p>Diese Feldzufahrt, da sie sich nicht im städtischen Eigentum befindet, kann nur in der ihr zugewiesenen Funktion ausgebaut werden. Eine Befahrung dieses Feldweges durch PKWs bzw. Rettungsfahrzeuge ist nach dem momentanen Planungstand nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Da nach der derzeitigen Planung die baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht vorliegen, wird ein solcher seitens des Straßenverkehrsamtes abgelehnt.</p> | <p>In der aktuellen Planung wird die Straßenverkehrsfläche nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf Grund der notwendigen Straßenquerschnitte von 5,0 - 5,5 m wird sie als Mischfläche definiert. D.h. motorisierter Verkehr und die Fußgänger benutzen die gleiche Fahrbahn.</p> |
| <p>Baustellenverkehr Ab der Lieferzufahrt EDEKA verengt sich der Uigenauer Weg. Somit ist kein Gehweg für Fußgänger mehr vorhanden. Für Lkw ist derzeit keinerlei Begegnungsverkehr möglich. Der Uigenauer Weg wird von Fußgängern und Radfahrern (besonders Kinder und Jugendliche, welche die Sportstätten des SC 04 aufsuchen) gut frequentiert. Im Falle von Baustellenverkehr drohen erhebliche Belästigungen bis hin zu Gefährdungen.</p> | <p>Mit dem Bau einer neuen Baustraße ist vorgesehen die Engstellen im Bereich des Uigenauer Weges zu beseitigen, um die Gefährdung der Fußgänger durch den Baustellenverkehr während der Baumaßnahme so weit wie möglich zu reduzieren. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im städtischen Eigentum. Zu diesem Zweck werden Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt zwecks Erwerbs bzw. Überlassung auf Zeit der Baumaßnahme der erforderlichen Flächen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>Derzeit ist der Weg ab der Einfahrt zum Parkplatz des SC 04 Sportgeländes nicht mehr staubfrei. Somit ist bei trockenem Wetter mit erheblichen Staubbelastungen zu rechnen. Bei Nässe muss mit Fahrbahnverschmutzungen gerechnet werden. Durch den Baustellenverkehr wird es zu einer erheblichen zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Nördlinger Str. und im Einmündungsbereich zum Uigenauer Weg kommen (verstärkter Lärm und zusätzliche Abgase)</p> <p>Folgende Alternativen zeigen sich aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde:</p> <p>a) Verbreiterung und Staubfreimachung des Uigenauer Wegs, so dass ein Begegnungsverkehr zwischen LKW möglich ist. Alternativ könnten ausreichend viele Ausweichstellen geschaffen werden.</p> <p>b) Trennung von Baustellenzufahrt und Baustellenabfahrt Einfahrt über den Dillinghofweg und Brandenburger Str. zum Baugebiet und Ausfahrt vom Baugebiet über die später wieder auszubauende Feldzufahrt zur Laubenhaidstr. oder in umgekehrte Richtung (alternativ eine Richtung über Uigenauer Weg).</p> <p>Durch eine Trennung der An- und Abfahrt halbiert sich der Baustellenverkehr für die jeweils angrenzenden Anwohner. Die Zu- und Abfahrtsregelung zum Baugebiet sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p> | <p>s. Punkt C dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Der Baustellenverkehr ist nur auf die Zeit der Baumaßnahmen im Neuplanungsgebiet ausgelegt und keine dauerhafte Einrichtung. In diesem Zeitraum ist erfahrungsgemäß mit Belastungen zu rechnen. Die Errichtung dieser Baustraße sollte die Bewohner der umliegenden Wohngebiete weitestgehend vom Baustellenverkehr entlasten.</p> <p>Die geplante Baustraße verläuft außerhalb der Wohngebiete. Der Beeinträchtigungsgrad ist wesentlich geringer, als wenn sie durch die vorhandenen Straßen der Wohngebiete an der Laubenhaidstraße oder Brandenburger Straße geführt würde.</p> <p>Die Bewohner dieser umliegenden Wohngebiete haben der Führung in der vorliegenden Form zugestimmt. Eine Trennung des Baustellenverkehrs, wie vorgeschlagen, wird dem Gedanken: Entlastung des bestehenden Gebietes nicht genügend Rechnung tragen.</p> |
| <p>Untere Naturschutzbehörde</p> | |
| <p>1.1. Wohnflächenausweisung generell</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde sieht auf Basis des entsprechenden Beschlusses des Naturschutzbeirates vom 26.02.2014 die Wohnflächenausweisung in einem Bereich, in dem der neue Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzflächen vorsieht, kritisch. Als Anlass für die Planung wird die Anpassung an das Landschaftsbild und die Abrundung des Ortsbildes genannt. Aus Sicht der UNB stellt die derzeitige Bebauung mit nur einem Einzelgehöft und dazugehöriger Streuobstwiese und Hecke einen sanften Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Der Ortsrand ist durch die bestehende breite Hecke gut abgegrenzt, so dass jedenfalls Maßnahmen zur Abrundung nicht nötig erscheinen. Durch die Planung und die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich jedoch auch ansonsten kaum realisierbare Aufwertungsmaßnahmen im und angrenzend an das LSG Siechweihergraben. Den hierzu vorgesehenen Maßnahmen sowie der angestrebten Konzeption zum naturschutzrechtlichen Ausgleich stimmt die UNB - auch auf</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP und der Stellungnahme zum Schreiben der Regierung von Mittelfranken wurde zur neuen Wohnbauflächenausweisung Stellung genommen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass der östliche Teil des alten Bauernhofgrundstücks (Fl.Nr 1131/2) schon heute im Rahmen der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans S-4-62 bebaut werden kann. Ein Bauantrag auf Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem o.g. Grundstück wurde bereits genehmigt. Somit entspricht die jetzige Situation nicht mehr dem geschilderten Zustand. Die vorhandene Hecke westlich der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße ist kein städtebaulicher Grund, die gegen der gewollten Abrundung dieses Ortsrandes sprechend würde.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Basis des Beschlusses des Naturschutzbeirates - zu.

Das neue Planungsgebiet wird zusammen mit der schon bestehenden Siedlung an der Franz-Peter-Seifert Straße eine ablesbare Kante der Ortsrandbebauung bilden.

Durch die Festsetzung der externen Ausgleichsflächen auf den Flächen: Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 ergibt sich durch den Bebauungsplan erstmals die Möglichkeit, die kaum realisierbaren Aufwertungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben umzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes wurden UNB abschließend abgestimmt. Auch im weiteren Verfahren wird die UNB in die Planung intensiv eingebunden.

1.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, so dass eine Beurteilung, inwieweit die durch den Bebauungsplan neu zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden derzeit noch nicht stattfinden kann. Die Bilanz ist im nächsten Verfahrensschritt zu erstellen und der UNB im Rahmen des nächsten Beteiligungsschritts vorzulegen.

Bezüglich der bislang vorliegenden Bestandserhebung und Teil-Ausgleichsplanung wird auf

Folgendes hingewiesen:

- Der Heckenbereich auf Flur-Nr. 1131 /2 mit 113 m² kann nach Aussage von Amt 41 nicht erhalten werden. Die Planung wäre entsprechend zu ändern.

- Die kleinen öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz und sehr kleiner Baumstandort) können nicht als strukturreich angesehen werden, sondern wären aus Sicht der UNB trotz Baumpflanzungen als strukturarm zu betrachten. Der Ausgleichsfaktor wäre daher von 0,4 auf 0,3 zu reduzieren.

Zur Planung des erforderlichen zusätzlichen Ausgleichs macht die UNB folgende Empfehlung:

Der noch erforderliche weitere Ausgleich sollte - auch entsprechend der gemäß saP notwendigen CEF-Maßnahme Nr. 1 für die Feldlerche - in räumlicher und funktioneller Nähe auf den nördlichen Teilflächen der Flur-Nm. 1094 und 1095, beide Gern. Schwabach, angrenzend an das derzeitige LSG am Siechweihergraben,

Den Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag eine überschlägige, auf dem Vorentwurf abgestimmte, naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bei. Sie wurde an den aktuellen Planentwurf abgestimmt und liegt jetzt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die Abstimmung mit der UNB hat ergeben, dass der Ausgleichsfaktor von 0,4, Typ-Nr. 5.2 der Werteliste der Stadt Schwabach für die Kinderspielplatzfläche so belassen werden kann.

Der externe ökologische Ausgleich wird auf den Flächen Fl.Nr.1094, 1094/4 und 1095, gleich in der Nähe des Neubaugebietes erfolgten. Darüber hinaus soll gemäß der saP die geforderte CEF- Maßnahme für die Feldlerche auf der Fläche Fl.Nr. 1094 stattfinden (s. textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Punkt III. Grüngestaltung).

Die geplanten ökologischen Maßnahmen auf diesen Flächen werden im Vorfeld mit UNB abgestimmt und im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt. Dabei werden die schon gewonnenen Erkenntnisse aus dem Klimagutachten vom Fachbüro „CARL+SAMIMI“ in die Planung einfließen.

Der Anregung wird insoweit entsprochen.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

stattfinden. Derzeit reichen dort die Ackerflächen bis an den Siechweihergraben heran. Eine Umwandlung in extensive Grünlandnutzung würde den heutigen Nährstoffeintrag in das Gewässer reduzieren (Empfehlung aus dem ABSP). Mittelfristig könnte damit das Landschaftsschutzgebiet um den entsprechenden Hangbereich erweitert und die wichtige Funktion des Siechweihergrabens als Kalt- und Frischluftleitbahn gesichert werden.

1.2. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan
- Doppelhecke am östlichen Nordrand des Bebauungsplanes (Biotop-Nr. 237)
Gemeinsam mit einer zweiten Hecke nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des dortigen Landschaftsschutzgebietes, das auch in den Bebauungsplan S-4-62 so aufgenommen ist) bildet diese Hecke eine Doppelhecke mit landschaftlich sehr schönem Weg zwischen den beiden Hecken, also eine Art Hohlweg. Diese Doppelhecke ist als Biotop Nr. 237 in der Stadtbiotopkartierung erfasst worden und - solange in der freien Natur gelegen - nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt. Dieser Biotoptyp als Doppelhecke mit Weg ist in Schwabach etwas ganz besonderes und landschaftlich besonders reizvoll. Deshalb sollte diese Hecke auf jeden Fall langfristig erhalten werden.
Für diese 5 m breite Hecke ist zwar im B-Plan eine Erhaltungsverpflichtung vorgesehen. Inwieweit dies in der Praxis als private Grünfläche auf Baugrundstücken dauerhaft durchsetzbar ist wird jedoch skeptisch gesehen. Hinzu kommt, dass lt. Planung zwischen Hecke und Gebäuden nur noch max. 3 m liegen. Die Praxis zeigt, dass solche Festsetzungen im Bereich von Hausgärten kaum vollständig durchsetzbar sind.

Aus Sicht der UNB sollte die Hecke (= 5 m breite Grünfläche) daher überhaupt nicht in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen werden, so dass sie nach wie vor als Hecke in der freien Natur dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Weitere Alternative wäre die Ausweisung dieses 5 m breiten Heckenstreifens als öffentliche Grünfläche und der Übergang in städtisches Eigentum. Der Naturschutzbeirat hat die UNB in seinem Beschluss explizit nochmals aufgefordert, dies im Beteiligungsverfahren vorzubringen.

Soweit die Hecke weiterhin wie derzeit als private Grünfläche festgesetzt werden soll müssen in die Satzung/Begründung nähere Festlegungen (Zäune, erlaubte Pflege, Verbote etc.) aufgenommen werden. Insbesondere eine Nutzung der Grün-

Es ist darauf hinzuweisen, dass der nördliche Teil der Doppelhecke inklusiv des Hohlweges außerhalb des Geltungsbereiches liegt und somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist.

Der südliche Teil dieser Hecke ist durch die getroffenen Festsetzungen gesichert. Die detaillierten Schutzmaßnahmen wurden in Punkt D dieser Abwägungsempfehlung geschildert.

s. Punkt D dieser Abwägungsempfehlung.

Es ist zu betonen, dass die o.g. Hecke durch die Festsetzungen des für dieses Gebiet noch geltenden Bebauungsplanes S-4-62 nicht geschützt ist. Durch die vorgenommene Ziehung des Geltungsbereiches liegt der südliche Heckenteil bis zum Hohlweg im Bereich der Planung und wird durch die geplanten Festsetzungen ausreichend gesichert/geschützt. Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation dieser Hecke den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommenen Festsetzungen gesichert.

Die geführten Verhandlungen bezüglich des Erwerbs dieser Hecken-teilfläche verliefen ergebnislos. Es besteht keine Bereitschaft diese Fläche an die Stadt zu veräußern bzw. abzutreten. Somit wird diese Fläche als private Grünfläche mit Signatur „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>fläche / Hecke als Hausgarten ist im Grünordnungsplan auszuschließen. Sinnvoll wäre auch, die Baugrenze für die Häuser, die direkt südlich an diesen Grünstreifen in 3 m Abstand angrenzen, weiter nach Süden von der Hecke abzurücken. Außerdem darf auch durch (Kanal-) Baumaßnahmen nicht in diesen Grünstreifen eingegriffen werden.</p> | <p>Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen gesichert (s. auch Punkt D).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Nutzung dieser privaten Grünfläche als Hausgarten und Bebauung mit Nebenanlagen ausgeschlossen wird.</p> <p>Nach den aktuellen Erkenntnissen wird durch die Kanalplanung in diese Hohlweghecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingegriffen.</p> |
| <p>- Das Gelände ist zum Siechweihergraben hin abfallend. Einen Geländeschnitt gibt es noch nicht. Es ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Baugrundstücke nicht aufgeschüttet werden dürfen.</p> | <p>Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass Geländeänderungen im angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes (nördlich der vorgeschriebenen Baugrenze) nicht zulässig sind.</p> |
| <p>- Auf der FI. Nr. 1131 /2 steht eine mächtige Eiche, deren Kronentraufe mit einem Radius von 11 m (vom Baumstamm aus betrachtet) den Geltungsbereich überragt. Der Traufbereich muss aber, um den Baum nicht zu schädigen, langfristig von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen (= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freigehalten werden. Dazu ist während der Bauphase die DIN 18 920 zu beachten und vor Baubeginn ein 3 m hoher, ortsfester Zaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Diese Vorgaben sind in den Grünordnungsplan (unter 5.) aufzunehmen.</p> | <p>Die textlichen Festsetzungen wurde um die vorgebrachten Anregungen im Punkt „Grünordnung“ der Begründung ergänzt. Dem vorgebrachten Anregungen wurde Rechnung getragen.</p> |
| <p>- Bezüglich Anlage 1 zum Teil III. Grüngestaltung der textlichen Festsetzungen (Auswahlliste zur Bepflanzung) sollten nur einheimische Arten empfohlen werden. Außerdem sollten die einheimischen Arten in Schwabach auch relativ häufig vorkommen (um übermäßiger genetischer Florenverfälschung vorzubeugen!). Deshalb sollten folgende Arten aus der Auswahlliste (Bäume, Sträucher für Hausgärten und</p> | <p>Die Pflanzliste (Auswahlliste) für den Bebauungsplan wurde entsprechend den vorgebrachten Anregungen überarbeitet und wird jetzt den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Begründung wurde im Punkt Grünordnung entsprechend ergänzt;</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>Straßenraum, Bodendecker) herausgenommen werden: Baumhasel (Corylus colurna), Apfeldorn (Crataegus carrierei), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Mehlbeere (Sorbus aria), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Deutzia (Deutzia 'Mont Rose'), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Filzrose (Rosa tomentosa), Flieder (Syringa vulgaris), Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia), Strauch-Fingerkraut (Potentilla fruticosa) Für die Landschaftspflege ist auf Kornelkirsche (Cornus mas), Wein- und Filzrose (Rosa rubiginosa und Rosa tomentosa), Bruch-, Purpur- und Korbweide (Salix fragilis, S. purpurea, S. viminalis) zu verzichten. Dafür sollte der Blutrote Hartriegel (Cornus sanguinea) Verwendung finden. Im Absatz 6.1 Grünplanung sollten nicht nur standortgerechte Gehölze empfohlen werden, sondern einheimische, standortgerechte Gehölze.</p> | <p>„einheimische, standortgerechte Gehölze“. Der Anregung wurde entsprochen.</p> |
| <p>- Die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere der Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44, Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) (= CEFMaßnahmen) sind unbedingt vollständig in den Grünordnungsplan aufzunehmen. Auch die darin gegebenen naturschutzfachlichen Empfehlungen sollten - wenn irgend möglich - beachtet und umgesetzt werden.</p> | <p>Die CEF-Maßnahmen wurde vollständig entsprechend der Vorgaben aus der saP vom August 2013 in die Planunterlagen übernommen. Bei der Erstellung eines Maßnahmenplanes für CEF-Fläche so.g. „Lerchenfläche“ werden die Vorgaben der o.g. saP beachtet.</p> |
| <p><u>1.3. Nötige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</u> Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (z. B. Erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagwasserableitung) bleiben entsprechenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> | <p>Entspricht der geplanten Vorgehensweise.</p> |
| <p>Folgende Stellungnahme gibt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bezüglich des geschützten Kronentraufs für die Eiche am Südrand des Bebauungsplangebietes ab:</p> | |
| <p>Nach Rücksprache mit Herrn Zänkmann von der Stadtgärtnerei hatte diese besonders schützenswerte Eiche ursprünglich einen Kronentraufbereich mit einem Radius von 13 m. Als wohlwollender Kompromiss wurde der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich auf 11 m Radius verringert. Dazu wurde die Krone durch</p> | <p>Eine Verringerung des Schutzabstandes bis auf 10 m ist nicht geplant. Im Bebauungsplanentwurf wird dieser Schutzbereich weiterhin aus den vorgebrachten Gründen auf 11,0 m festgelegt.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>eine Baumpflegefirma entsprechend eingekürzt, bzw. die Einkürzung wurde gemäß Baumschutz-VO genehmigt. Da aber die vor zu starken Beeinträchtigungen zu bewahrenden Starkwurzeln im Boden natürlich weiterhin in einem Radius von ca. 13 m vorhanden sind, ist der 11 m-Schutzradius zwingend notwendig, um den Baum und seine Wurzeln langfristig gesund zu erhalten. Eine weitere Verringerung des Schutzradius auf 10 m ist daher aus fachlichen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (= zu starke Beeinträchtigung der Wurzeln, z.B. durch Bebauung, Versiegelungen, löst ggf. eine verstärkte Bildung von Totholz, bzw. im schlimmsten Falle die Erkrankung des Baumes aus).</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>4. Stellungnahme aus Sicht Wasserrecht Ziff. 6.3. und 7.3. der Begründung zum Bebauungsplan regeln, dass durch die künftigen Eigentümer Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Nach hiesiger Kenntnis ist das aber ja eigentlich gerade nicht vorgesehen sondern vielmehr eine getrennte Niederschlagswassersammlung mit Einleitung in den Siechweihergraben. Ein entsprechender Antrag ist jedenfalls der UWB vorliegend. Insoweit besteht Änderungsbedarf.</p> | <p>Die Entwässerungsplanung im Bereich des Siechweihergrabens wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt und von ihr genehmigt. Unabhängig von dieser Planung ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich. Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes ($\Psi = 0,45$) sind dann Regenrückhaltmaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren. Dies wird im Bebauungsplan auch so festgesetzt. Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>5. Kaltluft-/Frischlufitentstehung und -leitbahnen. Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2014 angeregt zu überprüfen welche Auswirkungen auf Kaltluft- und Frischluftgebiete sowie Leitbahnen sich aus den vorgesehenen Bebauungen Gewerbepark West sowie Brandenburger Straße für das Stadtgebiet ergeben.</p> | <p>Hierzu wird auf die ausführliche Stellungnahme zu Punkt A dieser Abwägungsempfehlung verwiesen.</p> |
| <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> | |
| <p>Auf die Thematik „Altlasten“ wird unter Nr. 9.6 der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Im Umweltschutzamt ist kein Wissen über mögliche</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vorhanden. | |
| Unteren Immissionsschutzbehörde | |
| Das Thema „Geruchsimmissionen“ ist unter Nr. 9.7 der Begründung ausreichend berücksichtigt. Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Öffentlichkeit | |
| Babel, Heiner, Schwabach | |
| Die Bürgerinitiative Süd-West hat in sehr konkreter Formulierung Einwendungen gegen die Pläne der Stadt bezüglich des zuletzt umbenannten Baugebietes ' Am Dillinghof vorgetragen. An dieser Stelle wende ich mich daher mit grundsätzlicher Stoßrichtung argumentativ gegen die Bebauung wie folgt: | |
| 2. Auf der Ebene der Abwägung von Einzelinteressen und kollektiver Interessenslage ist fraglos im vorliegenden Fall das Überwiegen des Interesses der Gemeinschaft von Ausschlag. Die Stadt Schwabach zeichnet sich - auch in Ihrem Leitbild - als eine Stadt aus, die die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Bewahrung der Lebensqualität ihrer Bürger zu berücksichtigen hat. Im konkreten Fall geht es um die Erhaltung eines Frisch - und Kaltluftentstehungsgebietes, das in Zeiten ohnehin ungewisser klimatischer Entwicklungen auf regionaler Ebene einen hohen Wert darstellt. Sollte die derzeit mit Mehrheit ausgestattete Leitung der Stadt dieses kollektive Gut missachten, ist sie dafür - nicht zuletzt von den kommenden Generationen - zur Rechenschaft zu ziehen. Ich fordere die Stadt auf, jegliche Bebauung im Westen der Stadt, die diesen ökologisch thermischen Effekt zerstören kann, zu unterlassen. | S .Punkt A dieser Abwägungsempfehlung.. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die relevante Sachgüter (u.a. Klima) eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei keinen von ihnen eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Der Anregung wird nicht entsprochen. |
| Bürgerinitiative Süd-West, Stellvertretend Heiner Babel | |
| Im Anhang finden Sie die Einwendungen der Bürgerinitiative Süd-West gegen das Baugebiet 'Am Dillinghof, B - Plan S 111 - 12. Sie finden eine Kopie der Unterschriftenliste, die der Bürgerinitiative im Original vorliegt. Die Anwohnerschaft wur- | Wird zur Kenntnis genommen. |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>de zunächst in einem Anschreiben über das Vorgehen und die Ziele der Bürgerinitiative informiert und nach wenigen Tagen in persönlichen Gesprächen an der Haustüre um Unterstützung gebeten.</p> <p>Jede andere Vorgehensweise muss als unseriös abgelehnt werden. Allen Unterzeichnenden liegt das Anschreiben der Bürgerinitiative Schwabach Süd-West nach wie vor vor.</p> <p>Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns bitte über obenstehende Web-Site. Wir fordern Sie hiermit auf, unsere Einwendungen genau zu prüfen und zu berücksichtigen.</p> | |
| <p>Einwendungen der Bürgerinitiative 'Schwabach Süd-West gegen das geplante Baugebiet: 'Am Dillinghof, Bebauungsplan S - 111 – 12</p> | |
| <p>in Bezug auf die Planungen für das o. g. Baugebiet machen die Unterzeichnenden, folgende Einwendungen geltend:</p> | |
| <p>2. Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes</p> <p>Die Grün- und Ackerflächen westlich der Brandenburger Straße sind ein sog. Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Westwinde gelangt kalte Frischluft in das Stadtgebiet. Bereits mit dem Bau des Gewerbegebietes West wird dieser ganz Schwabach treffende Effekt verringert. Das geplante Baugebiet wird sich nochmals deutlich negativ auswirken. Die Folgen werden Einwohner im ganzen Stadtgebiet zu spüren bekommen.</p> <p>Angesichts der Klimaerwärmung ist ein solches Gebiet von größter Wichtigkeit, wenn es um regionale Folgen der weltweiten Klimaerwärmung geht. Lufthygiene und Wärmeentwicklung in der Innenstadt, Verlust an Flächen für Wasserrückhaltung bei Niederschlägen und entsprechende Auswirkungen durch die Austrocknung von immer weniger Ackerland betrifft uns alle. Es geht also nicht um Einzelinteressen, sondern um das Gemeinwohl!</p> <p>Nachdem dieser Effekt nicht kompensiert werden kann, ist unbedingt nach Alternativen für eine Baugebietsentwicklung zu suchen. Auf jeden Fall muss aber bei einer Fortführung der Pläne ein Gutachten eingeholt werden, um zu prüfen, wie gravierend die Auswirkungen sein werden, so dass zumindest eine informierte Abwägung erfolgen kann.</p> | <p>im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan relevante Sachgüter (u.a. Klima) eingehend untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei keinen von ihnen eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

3. Unzumutbare Verkehrszunahme und mögliche weitere Bebauung / Baulärm

Mit dem Baugebiet wird eine massive Verkehrszunahme für die Anwohner im Bereich Dillinghofweg und Laubenhaidstraße erfolgen; es ist somit sehr wahrscheinlich, dass auf die bestehenden Anwohner in näherer Zukunft hohe Kosten für Straßenbaumaßnahmen zukommen werden. So oder so ist wohl über Jahre hinweg mit erheblichem Baulärm (ohne Mittagsruhezeiten) sowie einer erheblichen Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen.

Dies ist für die Anwohner nicht hinnehmbar. Sollten die Planungen fortgesetzt werden, sind auf jeden Fall Schutzmaßnahmen für die Anwohner zu berücksichtigen. Gleiches gilt zur Sicherung der Baustelle für Kinder.

Darüber hinaus wurden bereits jetzt mehrfach Stimmen laut - wohl auch von einzelnen Stadträten - möglicherweise gleich die gesamte Ackerfläche westlich der Brandenburger Straße zu bebauen. Das lässt erwarten, dass in Schwabach in Zukunft auch anderswo quasi häppchenweise geplant wird. Dies ist für die Bürger nicht hinnehmbar.

sehe Punkt B dieser Abwägungsempfehlung

Die angesprochene Staub- und Abgasentwicklung wird den aus solchen Verkehr resultierenden üblichen Emissionen entsprechen.

Sehe auch Thema Baustraße im Punkt C dieser Abwägungsempfehlung.

Die anderen vorgebrachten Argumente beschäftigen sich mit den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

4. Übermäßige Belastung

Mit der Schaffung des Gewerbeparks West wird bereits erheblich in die Natur und den Naherholungsbereich der Anwohner in Schwabachs Westen eingegriffen und gleichzeitig eine erhebliche Lärmquelle geschaffen. Der Gewerbepark soll in der Zukunft möglicherweise noch erheblich erweitert werden. Der ökologische Ausgleich findet nicht unmittelbar, wo er nötig ist, sondern zum großen Teil anderswo in Schwabach statt.

Eine weitere - auch nur geringfügige Belastung - ist den Anwohnern schlicht nicht mehr zuzumuten. Im Gegenteil: Die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sollten als ökologischer Ausgleich vor Ort genutzt werden.

Die mit der Bebauung des Gewerbeparks West entstandenen Eingriffe in die Natur wurden im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanverfahrens S-110-10 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Planung verwiesen. In diesem Bebauungsplanverfahren wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten, die auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt.

Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Das Plangebiet „Am Dillinghof“ liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.

Die Erweiterung des Gewerbeparks West ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die inhaltliche Abarbeitung der betroffenen Belange wird im eigenständigen noch einzuleitenden Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes erfolgen.

Beeinträchtigungen durch Baulärm sind bei der Neuanlage eines Baugebietes unvermeidbar und im üblichen Ausmaß hinzunehmen.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| | Der Anregung wird nicht entsprochen. |
| Czlottag, Anni | |
| <p><u>Verkehrssituation</u> Das Verkehrsaufkommen im Dillinghofweg hat sich seit dem Bau der Siedlung „Franz-Peter Seifert-Straße“ bereits erhöht. Der Dillinghofweg kann kein weiteres Verkehrsaufkommen ohne große Nachteile für die Anwohner mehr aufnehmen. Lärm- und Abgasbelastigung wären die Folge. Zumal sind die Parkmöglichkeiten sehr beschränkt und müssten wegen des ansteigenden Verkehrs noch weiter reduziert werden.</p> | s. Punkt B dieser Abwägungsempfehlung. |
| <p><u>Verlust der Grün- und Naturflächen</u> Durch den Bau der Siedlungen „Wildbirnenweg“ und „ Franz-Peter-Seifert-Straße“ wurde das Naherholungsgebiet und das wichtige Kaltluftentstehungsgebiet im Westen Schwabachs bereits sehr eingeschränkt. Eine weitere Bebauung dieser Naturfläche würde diese wertvollen Bodenflächen noch weiter reduzieren. Der Flächennutzungsplan von 2010 hat diese Umstände auch so berücksichtigt.</p> | Zur klimatischen Situation im Bereich der Planung wurde im Punkt A, Stellung genommen Zur Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde im Punkt A der Abwägungsempfehlung zur 2. Teiländerung des FNP Verfahren Stellung genommen. |
| Hartung, Heidi | |
| <p>Mit der Schaffung des Gewerbeparks West wird bereits erheblich in die Natur und den Naherholungsbereich der Anwohner in Schwabachs Westen eingegriffen und gleichzeitig neben der Autobahn eine erhebliche Lärmquelle geschaffen. Warum werden wir jetzt zusätzlich mit einem Baugebiet belastet?</p> | <p>Die mit der Bebauung des Gewerbeparks West entstandenen Eingriffe in die Natur wurden im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanverfahren S-110-10 behandelt. In diesem Zusammenhang wird auf diese Planung verwiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lärmschutztechnisches Gutachten, die auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt.</p> <p>Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.</p> |
| Warum ist das neue Baugebiet kein Baugebiet mehr für Junge Familien (wie ur- | Unter Berücksichtigung der Entscheidung des Europäischen Gerichtsho- |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| sprüchlich geplant)? Wird es jetzt ein Baugebiet für Privilegierte? | fes (EuGH, Az. C-197/11 und C-203-11) kann die besondere Bindung zur Gemeinde (für junge Familien) bei der Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes nicht umgesetzt werden. An den Zielen des Bebauungsplanes hat sich dabei nichts geändert. Vorrangiges planerisches Ziel ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und nicht zu großen Grundstückszuschnitten. |
| Sollte sich das Bauvorhaben nicht verhindern lassen, so bitten wir doch eine vernünftige Zufahrtsregelung zu suchen. Diese kann nicht über die Laubenhaidstraße erfolgen. | Die Thematik der Verkehrsentwicklung wurde im Punkt B dieser Abwägungsempfehlung erläutert. Die Wohnstraßen, dazu gehört auch die Laubenhaidstraße sind nach der geltenden technischen Regelwerken (RASt 06) für die Übernahme des bestehenden und geplanten Verkehrs ausgelegt und somit in das Gesamterschließungskonzept dieser Siedlung westlich der Gutenberg-/Steinmarckstraße herangezogen. Darüber hinaus wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine Baustraße für den Hauptbaustellenverkehr errichtet um das bestehende Wohngebiet an Laubenhaidstraße/ Dillinghofweg weitestgehend vom Baustellenverkehr zu entlasten. |
| In unserer unmittelbaren Nachbarschaft wurde in den letzten drei Jahren ein 6-Familienhaus errichtet, welches nicht in die Umgebung passt. Auch dieses hat uns erheblich belastet. | Im Planungsbereich sind nur Einzel-und Doppelhäuser geplant. Eine andere Bebauung (hier Mehrfamilienhäuser) ist nicht vorgesehen. |
| Wird die Laubenhaidstraße eine Einbahnstraße? Auf welchem Weg sollen dann die zahlreichen Kinder zur Schule kommen? Könnte gefährlich werden, wenn Sie den Umweg nicht in Kauf nehmen wollen. Die laubenhaidstraße war übrigens schon mal eine Einbahnstraße. Warum wurde dies wieder geändert, wenn es sich jetzt wieder bewähren soll? | Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ ist keine Veränderung der bestehenden Zufahrtsregelung in der Laubenhaidstraße weder geplant noch erforderlich. |
| Stimmen Sie mir zu, dass die fehlende Erschließung über den Uigenauer Weg eine reine Kostenfrage ist? | s. Punkt C. |
| Wir möchten nicht, dass die Laubenhaidstraße zu einer Zufahrtsstraße für weitere Wohneinheiten wird, da dies für die Anwohner zu einer unschönen und vor allem für die fahrradfahrenden Kinder zu gefährlichen Situationen führen könnte. Schon | Die Laubenhaidstraße ist nach der geltenden technischen Regelwerken (RASt 06) für die Übernahme des bestehenden und geplanten Verkehrs ausgelegt und somit in das Gesamterschließungskonzept der |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>jetzt gibt es Behinderungen bei der Ein- und Ausfahrt in die Laubenhaidstraße. Bitte überdenken Sie das gesamte Bauvorhaben und machen Sie mal einen Spaziergang durch die restliche Natur.</p> <p>Edeka, Wildbirnenweg, Franz-Peter-Seifert-Str. und neues Gewerbegebiet West sowie der Stadionbau des 04ers sind die Projekte der letzten 15 Jahre in unserem Wohngebiet.</p> <p>Irgendwann muss Schluss sein. Genug wurde in dieser Ecke Schwabachs zerstört.</p> | <p>Wohnsiedlung westlich der Gutenberg-/Steinmarckstraße herangezogen.</p> <p>Die angesprochenen Konflikte zwischen Pkw-Verkehr und die fahradfahrenden Kinder werden nicht direkt durch den neuen Bebauungsplan ausgelöst. In welcher Form die regelnde Maßnahmen erforderlich wären, obliegt der Verkehrsplanung und der Polizei.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung</p> |
| <p>Hoffmann, Markus Dr.</p> | |
| <p>Der ausliegende Plan steht im Widerspruch zu den vom Stadtrat getroffenen Entscheidungen, weswegen die Auslegung unwirksam ist.</p> | |
| <p>Gem. Art. 29, 30 BayGO wird die Gemeinde durch den Stadtrat verwaltet, soweit nicht der erste Bürgermeister selbständig tätig wird. Vorliegend hat der Stadtrat klare Vorgaben an die Gemeinde gerichtet, namentlich die Schaffung eines Wohngebietes zum kostengünstigen Wohnen für junge Familien sowie die weitere Vorgabe, keinen Kinderspielplatz, jedoch aber eine Lagerhalle zu schaffen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Wenn und soweit aber der Stadtrat nicht nur allgemein einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans trifft, sondern hierin konkrete Vorgaben gibt - was er nicht muss, aber vorliegend gemacht hat - sind diese bindend. Wäre dies anders, könnte die Verwaltung ja letztlich machen, was sie will. Welchen Sinn hat dann der Stadtrat, wenn dieser die Verwaltung beauftragt, ein Baugebiet ohne Spielplatz zu schaffen und die Verwaltung dies ignoriert. Die Verwaltung hat damit den Willen der gewählten Vertreter schlicht ignoriert.</p> <p>Da die Verwaltung hier vorsätzlich und bewusst Vorgaben missachtete, führt dies zur Nichtigkeit, eine Heilung des Mangels kommt nicht in Betracht. Wenn dies anders wäre, könnten die Gemeinden ja gleich sämtliche Vorgaben missachten, au-</p> | <p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2013 die Planung eines Kinderspielplatzes in Neubaugebiet mit knapper Mehrheit abgelehnt. Nach dem Bekanntwerden dieses Beschlusses haben viele Bürger der Stadt Schwabach sich zur Wort gemeldet und Anregung vorgebracht, dass bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes mindestens für die kleinen Kinder ein Kinderspielplatz vorgesehen werden soll. Im Entwurf wurde ein ca. 180 m² großer Standort im nordwestlichen Bereich des Plangebietes als Vorschlag gezeichnet. Dieser Plan wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen der Billigung des Planentwurfes wird der Stadt-</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>ßer den im Gesetz als beachtlich bezeichneten.</p> | <p>rat hierüber entscheiden.</p> |
| <p>Es besteht der Verdacht, dass die Verwaltung den Stadtrat und die Bürger über die voraussichtlichen Planungskosten täuscht. In der Beschlussvorlage, die am 30.11.2012 im Stadtrat behandelt wurde, ist von Planungskosten in Form von Personalkosten von ca. 25.700,00 Euro die Rede. Obwohl der Plan zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet wurde (es gab bekanntlich auch zahlreiche weitere Planungen, die nicht der Öffentlichkeit präsentiert wurden), ist auch in der Beschlussvorlage, die am 27.09.2013 im Stadtrat behandelt wurde, von Personalkosten in gleicher Höhe die Rede. Dies ist aufgrund der erheblichen Änderungen unglaubwürdig und nicht nachvollziehbar. Auch nach dem Stadtratsbeschluss vom 27.09.2013 gab es noch unzählige weitere Planversionen, Versuche, weitere Grundstücke zu erwerben, und Änderungen. Die voraussichtlichen Plankosten dürften - wie häufig im Rahmen der öffentlichen Verwaltung - um ein Vielfaches höher ausfallen. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Schwabach ist der Stadtrat und die Öffentlichkeit hierüber zu informieren, insbesondere nachdem bereits Zahlen genannt wurden. Die Nichtangabe ist auch deshalb besonders problematisch, weil es gerade die Personalkosten sind, die im aktuellen Haushalt aus dem Ruder laufen.</p> | <p>In den Beschlussvorlagen für die genannten Stadtratssitzungen wurden die voraussichtlichen, geschätzten Kosten genannt. Im Vorentwurfsplanungsstand ist es üblich, dass mehreren Planungsvarianten ausgearbeitet werden. Dies wurde berücksichtigt. Somit ist der genannte Kostenrahmen zutreffend.</p> |
| <p>Die Bebauung, soweit sie über das Grundstück mit der Fl.Nr. 1131/ 2 hinausgeht, stellt keine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung dar, sondern wirkt künstlich und passt sich nicht in die bisherige Bebauung und das Landschaftsbild ein. Der Ortsrand wird bisher durch einen Feldweg abgerundet, der den Bürgerinnen und Bürgern als Naherholung einen Spaziergang entlang der Bebauungsgrenze Schwabachs im Südwesten erlaubt. Er bietet einen Ausblick auf Sonnenuntergänge über nahe und weit entfernt liegende Naturflächen. Mit der Bebauung wird der Ortsrand verschoben. Einen Weg entlang der Baugrenze wird es dann nicht mehr geben. Der Weg über den geschotterten Uigenauer Weg, der zum Teil sogar unzulässig von Fahrzeugen benutzt wird, stellt keine Alternative dar.</p> | <p>Das geplante Gebiet „Am Dillinghof“ wird zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) die neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.</p> <p>Der Wegebeziehungen (entlang der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße wie auch nach Westen zum Naherholungsbereich führend, bleiben weiterhin erhalten.</p> <p>Der Schutz einer bislang in den Außenbereich hinein genossenen freien Aussicht gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material. Es besteht kein Anspruch auf ungestörten Ausblick.</p> |
| <p>Die zu bebauenden Flächen sind ausweislich des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern vom Mai 2000 ein Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem</p> | <p>Zur kleinklimatischen Situation im Bereich des Siechweihergrabens wurde ausführlich im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung Stellung</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Ausgleichspotential und Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung.
Dieser Effekt wirkt sich auf ganz Schwabach aus und ist von größter Wichtigkeit für das Klima der Stadt. Durch den Gewerbepark West wird bereits in dieses Gebiet eingegriffen. Wie sich aus dem Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung zu der förmlichen Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbepark West" ergibt, erkennt die Stadt dies an und führt aus, dass die Kaltluftentstehungsfläche kleiner wird und ein Ausgleich nicht möglich ist.
Eine weitere Abwägung hat die Stadt nicht vorgenommen, da sie ausführt, dass mit dem Flächennutzungsplan der Standort bereits für ein Gewerbegebiet vorgesehen war. Wenn nun aber die Stadt eine weitere diese- ökologisch wertvollen Flächen bebauen will, widerspricht sie sich selbst, da der Standort des jetzigen Gebietes gerade nicht für Bebauung vorgesehen war und ist. Es wären daher Alternativflächen zu prüfen, hilfsweise Gutachten einzuholen.

Die Stadtverwaltung hat trotz der Vorgabe bzw. Anregung der Regierung von Mittelfranken keine Alternativflächen für das geplante Baugebiet geprüft.

Nachdem nach aktueller Planung ein Wohnquartier geschaffen werden soll ohne nähere Vorgaben (der Zusatz „möglichst kostengünstige Erschließung" ist Makulatur, denn wer plant schon eine teure Erschließung; der Zusatz „nicht zu große Grundstückszuschnitte" ist unbestimmt und im Ergebnis also überflüssig), hätte es dutzende Alternativflächen gegeben. Im aktuellen und erst seit 2011 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind über 80 ha neue Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aber auch unter der Prämisse der ursprünglichen Zielsetzung wäre es ohne weiteres möglich gewesen, etwa im Wohngebiet „Weingässchen" neben großen Grundstücken auch kleine Grundstücke festzusetzen. Die Flächen dort standen und stehen wohl zum Großteil im Eigentum der Stadt Schwabach. Dann hätte die Stadt ihr

genommen. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.

Auch das im Jahre 2000 erstellte Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für die Stadt Schwabach bestätigt die Aussagen des o.g. genannten Gutachtens in Bezug auf die Verteilung der Frisch- und Kaltluftzufuhr im betroffenen Bereich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauung, die anschließend an einer bestehenden Siedlung geplant wird, die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht weiter erheblich verschlechtert wird (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung westlich der Brandenburger Straße). Es wird ein ca. 0,18 ha großer Teil der landwirtschaftlichen Flächen des Kaltluftentstehungsgebietes für die Entwicklung neues Baugebietes herangezogen. Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen können jedoch weiterhin ihre Funktion als Kaltluft-Frischluftproduzent nachkommen.
Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Ergebnisse der Prüfung der Alternativflächen, Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden detailliert im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP und im Punkt 3 der Begründung zum Bebauungsplan geschildert. Hier wird auf diese Punkte verwiesen.

Durch die getroffenen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung, die im Planentwurf zum Tragen kamen wie folgt berücksichtigt:

- Dimensionierung der Erschließungsanlage durch kompakte Form und Flächeneinsparungen (hier Verzicht auf einen Gehweg bei angenommener geringer Verkehrsdichte),
- die gewählte dichte der Bebauung leistet einen Beitrag zu Erhöhung der Wohnbaunutzfläche im Vergleich zu der Erschließungskosten im Gebiet,
- Anbindung des Neubaugebietes an das bestehenden Erschließungsnetz,
- geringer Umfang der Straßenbegleitgrünflächen.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>ursprüngliches Ziel genauso gut erreicht. Dies hätte zudem den Vorteil, dass eine heterogene Bevölkerungsstruktur entsteht, die stadtplanerisch stets homogenen vorzuziehen ist.</p> | <p>Die o.g planerische Aspekte tragen zur Kostenminimierung bei der Erstellung der Erschließungsanlagen.</p> |
| <p>Obwohl es in der Beschlussvorlage vom 27.09.2013 hieß, die Zielsetzung [„Kostengünstiges [sie] Wohnungsbau für junge Familien“] gelte für den gesamten Geltungsbereich, war dies stets unzutreffend.</p> <p>Zwar hat sich die Zielsetzung zwischenzeitlich ohnehin geändert, da kein Baugebiet für junge Familien mehr entwickelt werden soll. Die Aussage war aber von Anfang an falsch und stellt eine grobe Täuschung des Stadtrates dar: Das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 befindet sich in Privateigentum, ein städtebaulicher Vertrag oder sonstige Vereinbarungen über die Verkaufsbedingungen existieren wohl nicht. Wie der Pressesprecher der Stadt Schwabach gegenüber dem Schwabacher Tagblatt ausführt, sind nur 28 in städtischer, 12 Bauplätze aber in privater Hand, so dass hierauf kein Zugriff erfolgen könne. Aufgrund des Umstandes, dass der Stadtrat schlicht falsch über wichtige Grundlagen informiert wurde, ist der Aufstellungsbeschluss nichtig. Es ist auszuführen, dass die SPD etwa in ihrer Stellungnahme gegenüber einer Interessengemeinschaft am 21 .02.2014 (nachzulesen auf der Internetseite www.baugebiet-brandenburgerstrasse.de) äußerte: „Unsere weitere Zustimmung zum Baugebiet „Brandenburger Straße“ ist deshalb abhängig davon, dass es tatsächlich für junge Familien zur Verfügung gestellt wird.“ Es muss daher behauptet werden, dass ohne die Falschinformation ein anderes Ergebnis im Stadtrat erzielt worden wäre.</p> | <p>Als Ziel der Planung wurde die Schaffung eines Wohnquartiers mit einer kostengünstigen Erschließung und nicht zu großen Grundstückszuschnitten definiert.</p> <p>Aus der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 27.09.2013 geht eindeutig hervor, dass sich die FlurNr. 1131/2 im privaten Besitz befindet. Anhand des vorgelegten Planvorentwurfes kann die Anzahl der Wohneinheiten entnommen werden. Zur Klarstellung: 10 Wohneinheiten wurden im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 und die restlichen 30 Parzellen sollten im Bereich der städtischen Grundstücke entstehen. So wurde es dem Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013 zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Zum Thema Baugebietsbenennung wurde im Punkt E dieser Abwägungsempfehlung Stellung genommen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, möglichst kostengünstigen Bauen zu ermöglichen. Daran hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert.</p> |
| <p>Die Namensänderung ist sachlich nicht begründet und soll ausschließlich Verwirrung stiften. Dieses Ziel hat die Verwaltung jedenfalls - wie sich in unzähligen Bürgergesprächen gezeigt hat - erreicht. Die Namensänderung ist zurückzunehmen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, warum die Stadt nunmehr den Phantasienamen „Am Dillinghof“ verwendet. Ursprünglich liefen die Planungen unter Verwendung der Ortsangabe „westlich der Brandenburger Straße“. Damit ist jedem - zumindest anhand eines Stadtplanes - klar, welche Flächen gemeint sind bzw. wo das Baugebiet liegt. Mit dem gewählten Namen „Am Dillinghof“ ist das Baugebiet nicht zu finden, da es keine Straße mit diesem Namen gibt. Dass damit der Dillinghofweg gemeint sein soll, kann allenfalls vermutet werden. Einen sachlichen Grund für die Umbenen-</p> | <p>S. Punkt E dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Die gewählte Planbezeichnung „Am Dillinghof“ ist eng mit dem Gebiet selbst wie auch mit dem Dillinghofweg verknüpft.</p> <p>Die gewählte Planbezeichnung betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

nung gab es nicht. Die geänderte Zielsetzung der Planung hätte ohne weiteres durch den Wegfall des Zusatzes „Bauen für junge Familien“ erreicht werden können.

Es fehlt jedwede Abstimmung mit den Planungen betreffend den Gewerbepark West.

In den dortigen Planungen wurde nicht berücksichtigt, dass ein weiteres Baugebiet in unmittelbarer Nähe geplant wird. Sämtliche Gutachten gehen dort daher von falschen Tatsachen aus. Die Wechselwirkungen sind zu berücksichtigen und genau abzuwägen, der Abstand beträgt nur wenige hundert Meter Luftlinie.

Es ist nicht ersichtlich, warum das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Damit sind neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Die Zielsetzung der Stadt geht aber ausschließlich von Wohnbebauung aus. Dann wäre es aber erforderlich, ein reines Wohngebiet festzusetzen.

Eine andere Bebauung und Nutzung außer zu Wohnzwecken passt sich nicht in das Gebiet ein, die engen Wege (teilweise Eigentümerwege), Planung ohne Gehwege und nur sehr begrenzte Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Bereichen machen es erforderlich, die weiteren Zwecke eines allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten, das auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt.

Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße.

Die Wechselwirkungen wurden im Umweltbereich zum o. g. Bebauungsplan untersucht. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.

Das geplante allgemeine Wohngebiet im Neuplanungsbereich ist anders als das reine Wohngebiet-nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. „Vorwiegend“ bedeutet nach dem Sprachgebrauch ein erkennbares Vorherrschen. In diesem Verfahren wurde bewusst ein WA-Gebiet mit einer größeren Ausdehnung der Nutzungen als in einem WR-Gebiet geplant. Der Nutzungskatalog des WA-Gebietes sieht neben der Hauptnutzungsart, „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation der Wohnbevölkerung dienen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur auf die Versorgung des Gebietes gewichtet. Eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt soll ermöglicht werden.

Eine Festsetzung der Gebietskategorie „WR“ Reines Wohngebiet führt in der Bauleitplanung dazu, dass in solchen Gebieten keinerlei gewerbliche Tätigkeiten allgemein zulässig sind, freie Berufe dürfen sich nur in untergeordneten Teilen von Wohnungen etablieren. Durch die angelegte Festsetzung eines WR-Gebietes würden dem Bebauungsplangebiet möglicherweise Entwicklungsimpulse vorenthalten, die es ohne den Bebauungsplan selbst bzw. mit einer anderen Gebietskategorie

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| | <p>nutzen könnte. Es ist weiterhin Planungsziel ein WA- allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Es ist ein Gehweg zu berücksichtigen. Aus den ausliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, dass ein Gehweg entlang der Straße geplant ist. In der letzten Bürgerversammlung des Bezirks Schwabach Südwest wurde indes von Anwohner in anderen Bereichen kritisiert, dass hierdurch Nachteile entstehen. Angesichts der vorliegend sehr langen und geraden Straßenführung ist damit zu rechnen, dass faktisch Autofahrer hier häufig - auch abends oder nachts - bis auf 40 km/h oder mehr beschleunigen. Zum Schutz von Anwohnern, insbesondere Älteren und Kindern ist unbedingt ein Gehweg festzusetzen. Dies dient auch der Verkehrserziehung von Kindern, die lernen müssen und sollen, stets einen Gehweg zu benutzen.</p> | <p>Auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird kein zusätzlicher Gehweg entlang der ca. 5.0m -5.5 m breiten Fahrbahn geplant. Die Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung wird bis zur Ausbauplanung geprüft. Das Neubaugebiet ist so konzipiert, dass kein Durchgangsverkehr möglich ist. Dort fahren überwiegend die Anwohner sowie Besucher und Lieferverkehr. Von der Straßenklassifikation handelt es sich um eine Wohnstraße, die niveaugleich ausgebaut werden kann. Diese Straße endet dann mit einer Sackgasse und ist mit den bestehenden Straßen im Gebiet nicht vernetzt. Der Bebauungsplanentwurf liefert die Möglichkeit durch nachgeordnete verkehrsrechtliche Anordnung ggf. eine Abfolge von verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo 30 Zonen festzulegen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Der Kinderspielplatz ist nicht ausreichend. Trotz des eingangs erwähnten rechtlichen Arguments, dass die Stadt nicht ohne Beschäftigung des Stadtrates von der Vorgaben, keinen Spielplatz zu berücksichtigen, abweichen durfte, wird die Festsetzung inhaltlich allerdings deutlich begrüßt. Indes ist der Spielplatz aber nicht ausreichend. Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich, dass der Westen von Schwabach deutlich unterversorgt ist mit Kinderspielplätzen. Der Spielplatz ist vorliegend nur für Kleinkinder gedacht, es müsste indes auch ein Bereich für ältere Kinder vorgesehen werden. Hier wäre etwa auch eine Tischtennisplatte zu berücksichtigen. Am Siechweiher wurden die dort allerdings nicht mehr gepflegten Anlagen ersatzlos entfernt.</p> | <p>Nach Art. 8 Abs. 1 BayBO richtet sich die Art, Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Allgemein verbindliche Konkretisierung dieser Anforderungen bestehen nicht mehr. Die Durchführungsverordnung für Bayerische Bauordnung, nach deren § 1 Abs. 3 die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen muss, ist aufgehoben. Ebenso ist die DIN 18034 nicht in der Liste der als Technische Bestimmungen eingeführten technischen Regeln aufgenommen worden. Nach der Überarbeitung der ersten Konzeption wurde dem Anregungen aus der Bevölkerung Rechnung getragen und im Baugebiet ein Standort für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Ein vereinfachtes Berechnungsverfahren schreibt 1,5 m² Bruttospielplatzfläche pro Einwohner. D.h. bei den angenommenen 90 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von ca. 135 m². Geplant wird ein ca.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|--|---|
| | <p>180 m² großer Kinderspielplatz für Kleinkinder.</p> <p>Dieser Kinderspielplatz soll nur diesem Neubaugebiet dienen. Weitere bzw. noch größere Kinderspielplätze im Neubaugebiet sind nicht erforderlich. Es ist noch anzumerken, dass im angrenzenden Wohngebiet „Wildbirnenweg“ zwei weitere, in fußläufiger Entfernung liegende Kinderspielplätze sich befinden. Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich „Am Siechweiher“. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Kein Einfügen in die Umgebung Die Umgebung des Baugebietes ist von größeren Grundstücken mit teilweise eher lockerer Bebauung gekennzeichnet. Das Baugebiet sieht dagegen teilweise eine sehr enge und dichte Bebauung vor, die sich so in die Umgebung nicht einfügt. Dies führt ebenfalls zu negativen Auswirkungen in Bezug auf die eingangs genannte Problematik der Kaltluftentstehung: Durch die teilweise sehr lockere Bebauung kann ebenfalls Luft in das Stadtgebiet eindringen. Mit der geplanten sehr engen Bebauung, die nach Westen durch eine ca. 10 Meter breite und auf Länge des gesamten Gebietes entlangführende Hecke abgeschottet wird, wird der negative Effekt noch zusätzlich verstärkt.</p> <p>Die zwingende Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Kernbereich des geplanten Baugebietes führt zu einer erdrückenden Wirkung für die umliegenden Anwohner und passt sich nicht in die weitere Umgebung ein. Ein Grund, dies zwingend vorzusehen, ist nicht gegeben.</p> | <p>Das im Punkt A dieser Abwägungsempfehlung zitierte klimatologische Gutachten bestätigt, dass die vorhandene Bebauung an der Brandenburger Straße schon jetzt eine Barrierewirkung für die Luftaustauschbahnen bildet. Durch die geplante Bebauung wird diese oben geschilderte bestehende Situation nicht wesentlich verändert. Die ökologischen Maßnahmen u.a. Pflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch auf diesen verwiesen.</p> <p>Im bestehenden Baugebiet an der Brandenburger Straße sind im Bestand einige zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Eine leichte Verdichtung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse im „Kern“ des Planungsgebietes entspricht der Zielsetzung dieses aufgestellten Bebauungsplanes und des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.</p> |
| <p>Keine Abwägung mit Bungalow-Bebauung Die Planungen berücksichtigen nicht, dass in der Brandenburger Straße 25 und 28 Grundstücke mit Bungalows bebaut sind. Dies hat die Stadt in den 70er Jahren explizit genehmigt. Unmittelbar neben diesen Grundstücken soll eine Bebauung mit bis zu 10 Meter Höhe zulässig sein. Damit entsteht für die Bewohner des Bungalows ein erdrückender Eindruck. Derartige Planungen wurden bereits mehrfach von der Rechtsprechung als abwägungsfehlerhaft eingestuft. In den 70er Jahren hat die Stadt dies wohl auch so gesehen, da sie zunächst damals eine einzelne Bungalow-Bebauung abgelehnt hat und schließlich nur genehmigte, nachdem mehrere Nachbarn damit einverstanden waren, ebenfalls nur Bungalows zu errichten.</p> | <p>Die Zulässigkeit der Bebauung im Gebiet an der Brandenburger Straße richtet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-4-62. Dort sind mit Ausnahme eines kleinen Bereiches der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zwingend zwei geschossige Gebäude festgesetzt. Der Bebauungsplan S-111-12 setzt diese Vorgaben in Anschlussbereich fort, d.h. die Höhe der Wohngebäude wird einem zweigeschossigen Gebäude entsprechen. Diese Bebauung wird weiter nach Westen, zur freien Landschaft hin auf ein Geschoss abgestuft.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|---|--|
| <p>Lärmschutz Aufgrund der Größe des Baugebietes wird es nicht möglich sein, während der Bebauung die Vorgaben des BImSchG und der AW Baulärm einzuhalten, da sich neben der Baustelle, auf welcher auf über 20.000 qm ca. 40 Häuser entstehen sollen, unmittelbar eine Wohnbebauung anschließt. Es sind daher zunächst Gutachten zum zu erwartenden Baulärm zu erholen und Maßnahmen vorzusehen, diesen zu reduzieren. Die massiven Beeinträchtigungen des Baulärms für die bestehenden Anwohner, vor allem am Ortsrand, sind bei der Planung bisher fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass schon über einige Zeit Baulärm für die Errichtung des Hochwasserschutzdamms hingenommen werden musste und auch Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet bestehen, sind weitere Beeinträchtigungen nicht hinnehmbar.</p> | <p>Um das bestehenden Wohngebiet vor Hauptbaustellenverkehr zu entlasten wird eine Baustraße westlich des Planungsgebietes angelegt. Hierzu wird auf die Stellungnahme im Punkt C dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Es ist Fakt, dass eine Baustelle gewisse Lärmemissionen erzeugt. Baulärm ist ein unausweichlicher Bestandteil einer sich entwickelnden Gesellschaft. Bei der Abwicklung des Bauvorhabens werden die betroffenen zukünftigen Hausherrn auf die rechtlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung hingewiesen. Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Darauf wurde im Punkt 7 der textlichen Festsetzungen hingewiesen. Die Untersuchung des Baustellenlärms ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Diese könnte frühestens in der konkreten Umsetzungsphase im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung verlangt werden.</p> |
| <p>Sonstige Emissionen Neben der Lärmemission ist von erheblichen Emissionen durch Staub und Abgase auszugehen, die von einer Großbaustelle - wie zu erwarten - ausgehen wird. Aufgrund der in Schwabach häufig bestehenden Westwinde werden diese direkt in die umliegende Wohnbebauung getrieben. Dies wurde abwägungsfehlerhaft nicht berücksichtigt.</p> | <p>Es wird auf Punkt B und Punkt C dieser Abwägungsempfehlung verwiesen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, nach dem es sich um keine lärm erzeugende Abbrucharbeiten handelt, dass der Baustellenlärm sich in üblichen Rahmen bewegen wird. Eine Befürchtung der erheblichen Beeinträchtigung wird hier nicht gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Vorgaben nach § 22 BImSchG im Fall des unvermeidbaren Lärm, die Anlieger, wenngleich unter Einschränkungen wie beispielsweise Betriebszeitenbeschränkungen diese hinnehmen müssen.</p> |
| <p>Oberflächenwasser Zwar ist mit der Errichtung des Damms zum Hochwasserschutz eine erhebliche Veränderung in Bezug auf Oberflächenwasser am Siechweiher eingetreten. Aller-</p> | <p>Gemäß der Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

dings lässt sich nach mehreren Tagen Starkregen beobachten, dass sich immer noch in erheblichen Mengen Oberflächenwasser bildet, auch im Bereich der geplanten Bebauung.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in Teilen des Baugebietes sehr hoch liegt. Dies würde zu hohen Kosten beim Bau für Käufer führen, da etwa die Keller entsprechend kostspielig besonders für einen Bau in stehendem Gewässer abgedichtet werden müssen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass in den tieferen Teilen des Baugebietes eine Regenwasserversickerung bei Starkregen nicht möglich ist, schon deswegen, weil bereits jetzt ohne Bebauung der Boden dies dort nicht aufnehmen kann. Damit müsste aber sämtliches Regenwasser der überbauten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden, was zu erheblichen Kosten für die Dimensionierung der Abwasserkanäle führt.

Ohne Erholung konkrete Gutachten würde die Bebauung in der derzeitigen Form zu massiven Problemen bei der späteren Bebauung führen, etwa weil die eher gering verdichteten Anliegerwege aufspülen könnten.

Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Die parallel zum Verfahren erarbeitete Entwässerungsplanung trägt dem Gutachten Rechnung. Die sich daraus ergebende Festsetzungen wurden bereits in die Planunterlagen eingearbeitet.

Photovoltaik

Es sollte Vorgaben für die verpflichtende Nutzung von Photovoltaikanlagen geben. Damit würde die Stadt Schwabach einen Beitrag zum Umweltschutz und zur dezentralen Energieversorgung leisten. Nachdem die Grundstücke wohl im städtischen Eigentum sind, kann eine entsprechende Verpflichtung in den Kaufverträgen vorgesehen werden. Darüber hinaus sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Vorgaben in Bebauungsplänen hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieversorgung zulässig und möglich.

Der Einsatz der Photovoltaikanlagen ist im Planungsgebiet möglich. Die Ausgestaltung der Kaufverträge ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Keine Berücksichtigung von Strategien zur Umsetzung eines energieoptimierten Städtebaus

Entgegen den eigentlichen Vorgaben, die in der Beschlussvorlage von 2012 genannt sind, enthalten die Planungen keine Ausführungen in Bezug auf den zuvor als wichtig eingeordneten Punkt des energieoptimierten Städtebaus.

Es ist nicht ersichtlich, wie sich das ursprüngliche Kernziel energieoptimierter Städtebau bei den Planungen ausgewirkt hat. Im Gegenteil, die extrem hohe und dichte Bebauung wird zu völlig unnötiger Beschattung und damit höheren Energiekosten führen.

Bereits im Vorentwurfsstadium wurden folgende Anforderungen, die an eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung zu stellen sind, berücksichtigt:

- **Verkehr** (hier: günstige Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung,)
- **Gebäudeanordnung** (leichte Nachverdichtung im Kernbereich des Neuplanungsgebietes, Ausrichtung der Baukörper zur Berücksichtigung von Wärmegewinnen/-verlusten sowie zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung)
- **Energieversorgung** (Ausrichten des Baugebietes an vorhandene

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| | |
|---|---|
| | oder potenzielle Versorgungsnetze und Energiequellen, Festsetzungen die den Einsatz erneuerbarer Energien bei baulichen Maßnahmen erlauben). |
| <p>Die Baugebietsausweisung führt langfristig zur Abwanderung, etwa aus der Innenstadt.</p> <p>Aktuelle Statistiken des bayerischen Landesamtes für Statistik gehen unter Berücksichtigung sämtlicher Ab- und Zuwanderungen von einem Bevölkerungsrückgang der Stadt Schwabach bis zum Jahr 2031 aus. Da die Stadt derzeit weitere Flächen vermarktet und als Wohnbauflächen ausweist, entsteht ein nicht unerhebliches Angebot an Bauland in Schwabach. Hinzu kommt, dass viele Grundstücke in Schwabach zum Verkauf gelangen, weil die ältere Bewohner in größeren Häusern diese aus verschiedensten Gründen aufgeben oder verkaufen. Wandert indes die Schwabacher Bevölkerung in die neuen Wohngebiete ab, so wird zwangsläufig in den häufig benachteiligten Innenstadtlagen oder problematischen Randlagen eine Abwanderung eintreten.</p> <p>Zwar mag dieser Effekt derzeit noch nicht ausgeprägt sein, mit dem demografischen Wandel wird er aber in den nächsten Jahrzehnten immer deutlich werden. Es darf daran erinnert werden, dass in vielen Teilen Ostdeutschlands dieser Effekt durch die dort zusätzlich bestehende Abwanderung bereits eingetreten ist und ganze Stadtteile veröden und letztlich überflüssig werden. Auch dies zeigt, dass die derzeitige kurzfristige Planung langfristig im Gesamtbild zu Problemen führen wird und mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung nichts zu tun hat.</p> <p>Erforderlich wäre es erst einmal zu prüfen, wie sich in den nächsten Jahrzehnten die Grundstückssituation darstellen wird. Durch Versterben und Wegzug in altersgerechten Wohnbau dürfte unzählige freistehend- Häuser auf den Markt gelangen.</p> | <p>Die Stadt Schwabach besitzt aktuell keine größeren, erschlossenen Wohnbauflächen, die sie vermarkten könnte. Er besteht gegenwärtig eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Zum Thema Wohnbauflächenbereitstellung im Flächennutzungsplan wurde im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP Stellung genommen.</p> <p>Im Rahmen der begonnenen Erstellung eines Baulückenkatasters haben nur ganz geringer Teil der befragten Eigentümer Interesse bekundet, ihre Grundstücke zu entwickeln.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der derzeitigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in der Stadt Schwabach ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach den Wohnbaugrundstücken in Zukunft anhalten wird, auch bei stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird die Wohnfläche / Einwohner voraussichtlich weiter steigen. Siehe auch Punkt A der Abwägungsempfehlungen zur 2. Teiländerung des FNP.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht auf das Bebauungsverfahren und sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> |
| <p>Die Planungen widersprechen den Zielen, aktiv gegen Flächenverbrauch vorzugehen.</p> <p>Die Stadt Schwabach hat sich hierfür ausdrücklich ausgesprochen und ist Mitglied im europäischen Bodenbündnis. Da die Ressource Boden begrenzt ist, wird irgendwann ohnehin Schluss mit weiteren Ausweisungen sein. Wenn noch Naturflächen verbleiben sollen, muss dies möglichst umgehend berücksichtigt werden. Vorliegend wird ein Bereich zur Bebauung vorgesehen, der am Stadtrand liegt und</p> | <p>Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen am 30.11.2012 und 27.09.2013 mit der Zielsetzung der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes verbunden mit der Teiländerung des FNP beschäftigt.</p> <p>In der Stellungnahme zum Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP wurde detailliert auf dieses Thema, inklusiv der</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>den bebauten Bereich weiter vergrößert. Vielmehr hätte die Stadt zuvor intensiv prüfen müssen, falls tatsächlich Bauflächen ausgewiesen werden sollen, inwieweit dies nicht im Bereich der bereits geschlossenen Bebauung möglich wäre. Auch der bereits von der Stadt beabsichtigten Nachverdichtung wäre Vorrang zu geben.</p> | <p>Untersuchung der Alternativen eingegangen.</p> |
| <p>Entwässerung Aus der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2013 geht hervor, dass bisher unklar ist, ob für die Entwässerung bzw. Kanalverlegung in die Biotopsfläche „Hecke mit Feldgehölzen“ eingegriffen werden muss. Bevor die Planung fortgeführt wird, ist dies zu untersuchen. Ein Eingriff in das Biotop hat auf jeden Fall zu unterbleiben, da dieses bereits durch Eingriffe - möglicherweise des Grundstückseigentümers – erheblich im Umfang reduziert wurden. Vgl. Bild</p> | <p>Die genannte Hecke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt. s. Stellungnahme zum Punkt D dieser Abwägungsempfehlung. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird durch die Kanalplanung in diese Hohlweghecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingegriffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bild wurde am Ende der Abwägungstabelle eingefügt. |
| <p>Nochmals Alternativen: Wie sich aus dem vorbezeichneten Dokument entnehmen lässt, hat die Regierung von Mittelfranken in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie der Teiländerung des Flächennutzungsplans zustimmt, wenn vor Inanspruchnahme dieser neuen Flächen noch andere geeignete Wohnbauflächen aus dem FNP untersucht werden. Dies hat die Stadt nicht gemacht. Nachdem nunmehr die ursprüngliche Zielsetzung des Bauens für junge Familien entfallen ist, wäre es aber erst recht wichtig, Alternativen zu untersuchen. Nach den von der Stadt Schwabach selbst zitierten Aussagen dürfte eine Genehmigung der Regierung von Mittelfranken nicht möglich sein.</p> | <p>Hierzu wird auf dem Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP verwiesen.</p> |
| <p>Änderung des Geltungsbereichs S-4-62 Es ist nicht ersichtlich, warum das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans herausgenommen werden soll. Dieses Grundstück ist überplant, die weitere Nutzung sollte sich nach dem bisherigen Plan richten. Die Herausnahme und Nutzungsänderung für das Grundstück stellt sich als unzulässige Einzelfallplanung dar, offenbar um einem Privateigentümer hierdurch erhebliche Vorteile zu verschaffen.</p> | <p>Das Grundstück Fl.Nr. 1131/2 wird aus dem seit 26.09.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-4-62 herausgenommen, um ihm eine der städtebaulichen Entwicklungen entsprechende Nutzung zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1964 entsprechend im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1131/2 nicht der aufgestellten Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12. Daher wird das o. g. Flurstück in den Geltungsbereich der Neuplanung (Bebauungsplan S-111-12) aufgenommen, mit einer Wohnbebauung</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| | überplant und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. |
| <p>Feuerwehr und Rettungswägen Der Zugang zum Baugebiet ist nur über eine Straße möglich, die bis zum letzten Haus eine erhebliche Länge hat. Es besteht die Gefahr, dass Rettungswägen oder Feuerwehr über die geplante schmale Straße nicht schnell genug zum Einsatzort gelangen, etwa auch weil durch ein Pannenfahrzeug oder andere Störungen etwa an der Zufahrt die Einfahrt nicht mehr möglich ist.</p> | <p>Die Feuerwehr wurde im Verfahren beteiligt und Stellungnahme abgegeben. Sie hat zu vorliegenden Planung in Bezug auf die Straßenführung keine Einwände vorgebracht. Es wird auf die Stellungnahme zum Anregungsschreiben der Feuerwehr verwiesen.</p> |
| <p>Kostenverschleierung Aus dem vorbezeichneten Dokument bzgl. der Stadtratssitzung vom 27.09.2013 ergibt sich, dass Kosten für Straßen- und Kanalbau sowie ökologischen Ausgleich noch zu ermitteln wären. Dies überrascht, weil im Haushaltsplan 2013 bereits Kosten von 380.000,00 Euro angesetzt waren. Dies erweckt erneut den Eindruck, dass die Kosten verschleiert werden sollen. Warum wurde die Zahl nur im Haushaltsplan angegeben? Die Unterlassung der Angaben im Dokument für den Stadtrat erweckt erneut den Eindruck, dass dem Stadtrat bewusst Informationen vorenthalten werden sollten. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage, die sich bereits 2013 abgezeichnet haben muss, wiegt dies umso schwerer.</p> | <p>Bei den angesetzten Kosten handelt es sich um die vorläufig überschlägigen Kosten, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren. Der Stadtrat wird in der heutigen Sitzung über die voraussichtlichen entstehenden Kosten (Straße-/Kanalbau, Kosten für die ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Personalkosten) informiert.</p> |
| <p>Parkplätze Zwar wurden in Übereinstimmung mit der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt pro Grundstück zwei Stellplätze vorgesehen. Jedoch sind Stellplätze auf öffentlicher Straße dringend erforderlich, u. a. auch für Besucher. Letztlich ist auch absehbar, dass bei Familien mit erwachsenen Kindern oftmals sogar drei oder noch mehr Autos vorhanden sind. Im gesamten Gebiet mit 40 Wohneinheiten sind aber gerade einmal 15 Parkplätze vorhanden. Soweit ersichtlich, wäre ein Parken auf der Straße aus Platzgründen nicht möglich. Dies ist bei weitem nicht ausreichend. Dies scheint der Stadt sogar klar zu sein, da sie etwa im Baugebiet Weingässchen II für 8 Wohneinheiten 4-8 Stellplätze auf öffentlicher Straße vorsieht. Übertragen bedeutet dies, dass vorliegend 20-40 Parkplätze erforderlich wären. Es ist nicht ersichtlich, warum hier ein geringerer Parkbedarf als im Weingässchen II bestehen sollte. Im Gegenteil, nachdem die</p> | <p>Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Plangebiet sind 15 öffentliche Stellplätze geplant. Die Dimensionierung der öffentlichen Stellplätze sowie die Länge der Parkbuchten sind im technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“, RASSt 06 geregelt. Diese Vorgaben aus der RASSt 06 wurden bei der Erstellung des Planentwurfes beachtet Private Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrags, entsprechend der städtischen Stellplatzverordnung nachgewiesen werden, d.h. für WE bis 90 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz ausreichend, ab 90 m² sind</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Stadt sogar ursprünglich ein Baugebiet für Familien plante, wäre für Geburtstage und Familienfeste sogar ein deutlich größerer Bedarf vorhanden.
Darüber hinaus sind die Parkplätze zu klein geplant. Ein BMW X5 ist mit Spiegeln ca. 2,20m breit, genau die Breite der Parkplätze. Ausgehend von einem typischen Abstand zum Randstein von 10-15 cm würde das Fahrzeug auf der anderen Seite weit in die Straße hineinragen und ein Hindernis für den Verkehr darstellen.
Die Länge der Parklücken lässt sich der Planung nicht entnehmen. Optisch wirkt die Parkfläche indes sehr kurz. Bei einer Länge von ca. 4,90m eines BMW X5 zzgl. Des Einparkbereichs wäre eine 5m lange Parkbucht nicht annähernd ausreichend.
Die Parkflächen sehen auf dem gezeichneten Plan indes kürzer aus.

zwei Stellplätze erforderlich. Befreiungen oder Ablöse sind nicht vorgesehen.

Eigentümerwege

Die Planung sollte unbedingt ohne Eigentümerwege auskommen. Solche Wege, die entweder im Gemeinschaftseigentum stehen oder als Wegerechte über dienende Grundstücke erreicht werden, bergen hohes Konfliktpotential und sind häufig Gegenstand auch gerichtlicher Auseinandersetzungen. Dies hängt damit zusammen, weil häufig Konflikte über die Art und das Ausmaß der Nutzung entstehen und vor allem über Kosten, die für eine Instandsetzung anfallen. Hinzu kommen erhebliche Probleme in Bezug auf Versorgungsleitungen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum nicht eine öffentliche Straße bis zu den jeweiligen Grundstücken geführt wird. Da diese insgesamt für das gesamte Gebiet geplant und gebaut werden könnte, dürfte dies sogar günstiger kommen, als zahlreiche einzelne Wege. Die Kosten für die Erstellung von mehreren einzelnen kleinen Wegen dürften langfristig deutlich höher liegen, als eine Straße unter Ausnutzung der Synergieeffekte kosten würde.

Der Anregung wird Rechnung getragen. Die bis zur max. 8 Wohneinheiten erschließende Eigentümerwege werden als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Anliegerweg, Pkw festgesetzt.

Hecke

Die Festsetzung einer Hecke am westlichen Baugebietsrand zum ökologischen Ausgleich ist problematisch. Es entsteht hierdurch eine Abschottung der freien Flächen zum Baugebiet, wodurch Luft- und Windaustausch deutlich reduziert werden. Die Hecke dürfte letztlich wie eine Wand wirken. Dadurch entstehen im geplanten Gebiet, aber auch in der umgebenden Bebauung negative Auswirkungen, weil ohne Luftaustausch eine Ansammlung von Schadstoffen in der Luft ebenso entsteht wie eine Erwärmung der jeweiligen Gebiete. Hinzu kommt, dass die Hecke unmittelbar an die letzte Reihe der Bebauung von Privatgrundstücken anschließt. Damit wäre es für die Stadt nicht mehr möglich, diese Hecke zu pflegen, da auf

Die ökologischen Maßnahmen u.a. Pflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein derartiger Einfluss auf das Klima/Luft, verbunden mit der Erwärmung des Gebiets bzw. Ansammlung von Schadstoffen wird nicht erwartet, da im Bebauungsplan nur Wohnhäuser vorgesehen sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf Punkt A verwiesen.

Diese o.g. Ausgleichsfläche wird so gestaltet, dass eine Pflege dieser Hecke gewährleistet wird. Es ist unumstritten, dass jegliche Art der

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>dieser Seite kein Zugang zu den Grundstücken besteht. Hinzu kommt, dass die Pflege der Hecke langfristig zu erheblichen Kosten für die Stadt führen dürfte.</p> | <p>Bepflanzung damit verbundene Kosten verursacht. Dazu zählen nicht nur Pflegekosten aber auch Herstellungs- und Entwicklungskosten.</p> |
| <p>Feldweg 1094/2 Die Einbeziehung des vorbezeichneten Weges in den Bebauungsplan ist fehlerhaft, soweit er von Süden nach „Norden verläuft. Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Weg überplant werden sollte. Er steht zum Teil in Privateigentum und ist nach Auskunft der Stadt angeblich als Zuwegung zu den Feldflächen gewidmet. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg ist insoweit unzulässig, soweit nicht die Eigentümer zustimmen. Aus den Unterlagen zum ökologischen Ausgleich geht hervor, dass der Feldweg am Ende zur Laubenhaidstraße baulich verändert werden soll, weil eine versiegelte Fläche ausgewiesen wird. Eine bauliche Veränderung ist indes nur zulässig, soweit die privaten Eigentümer zustimmen. In der Vergangenheit haben die dortigen Eigentümer einen Verkauf abgelehnt. Auch wurde vom Bauamt in einem Gespräch am 12.03.2014 zugesagt, dass gegen den Willen der Eigentümer keine baulichen Veränderungen an den in Privateigentum bestehenden Flächen erfolgen würden. Planungen, die bauliche Veränderungen an Privateigentum vorsehen, -dürfen nur erfolgen und Teil eines ausgelegten Plans sein, wenn bereits die Zustimmung der Eigentümer vorliegt. Soweit der Weg von West nach Ost verläuft, soll er verlegt werden, der ursprüngliche Weg geht in den von der Stadt zu verkaufenden Grundstücken auf. Dies ist rechtlich indes nicht zulässig. Der Weg 1094/2 ist rechtlich den jeweiligen angrenzenden Eigentümern zugeordnet. Hieraus ergibt sich indes eine Gesamtverpflichtung. Eine solche rechtliche Konstruktion ist äußerst ungewöhnlich und nur in Teilen von Bayern anzutreffen. Das BayObLG hatte aber mehrfach mit der Problematik zu tun und sie als altrechtliche Dienstbarkeit eingeordnet. Damit sind die Planungen der Stadt in diesem Punkt rechtlich nicht durchführbar.</p> | <p>Der Feldweg Fl.Nr. 1094/2 ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Eine geplanten Aufstufung dieses Weges entlang der westlichen Abgrenzung der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße verbunden mit den baulichen Veränderungen ist nur mit der Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer möglich. An der Zielsetzung des Bebauungsplanes diesen Weg als öffentlichen Rad- und Fußweg festzusetzen, wird weiterhin festgehalten.</p> <p>In West-Ostrichtung wird die geplante Straße und der daran anschließende Fußweg diese Verbindungsfunktion übernehmen.</p> |
| <p>Ökologischer Ausgleich Der ökologische Ausgleich ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft berechnet. Offenbar in Hinblick auf die anstehende Bebauung wurden auf dem Grundstück 1131/2 erhebliche Reduzierungen der Hecken vorgenommen. Die Hecken stehen daher nicht mehr in dem im Plan angegebenen Umfang zum Ausgleich bereit. Auf das</p> | <p>Die ökologische Bilanz wurde um diese Heckenanteile auf dem Flurstück 1131/2 korrigiert. Der Weg auf der Fl.Nr. 1094/2 im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges wurde mit 70% Abflußwert als versiegelte Fläche bilanziert. Diese Aussagen beziehen sich auf die beab-</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>obige Bild wird beispielhaft Bezug genommen. Fehlerhaft ist ferner, dass der Privatweg 1094/2 als durchlässige Fläche in die Berechnung einbezogen wurde. Nachdem dieser Weg im Privateigentum steht und bauliche Veränderungen durch die Eigentümer möglich wären, sind derartige Festsetzungen unzulässig. Sie würden einen enteignungsgleichen und zu entschädigenden Eingriff bedeuten.</p> | <p>sichtige Planung. Die Veränderung der baulichen Situation dieses Weges ist mit Zustimmung der Anlieger möglich.</p> |
| <p>Isolierte Ackerflächen ~ Mit der Durchführung der geplanten Bebauung, der Errichtung des Gewerbegebietes in der derzeitigen Form und der nach dem Flächennutzungsplan möglichen Ausdehnung verbleiben Ackerflächen, die teilweise so klein sind, dass eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich ist. Es muss behauptet werden, dass die verbleibenden Flächen nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können. Hierzu sind im Rahmen der weiteren Planungen Untersuchungen erforderlich, wie die Flächen noch genutzt werden können.</p> | <p>Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Bebauungsplanes und deren zukünftige Nutzung sind nicht Regelungsinhalt dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Von Seiten der Landwirte und von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes wurden keine Einwände geltend gemacht. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Verbauung der freien Sicht Für Anwohner, die bisher am Ortsrand wohnen, stellt das Baugebiet einen erheblichen Eingriff auch durch die verbaute Sicht dar. Diese Nachteile sind bei den Abwägungen zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Schutz einer bislang in den Außenbereich hinein genossenen freien Aussicht gehört nicht zum abwägungsrelevanten Material. Es besteht kein Anspruch auf ungestörten Ausblick.</p> |
| <p>Verkehrszunahme Mit der Bebauung und Erschließung über die bestehenden Straßen ergibt sich eine erhebliche Verkehrszunahme, die für die bestehenden Anwohner am Dillinghofweg und in der Laubenheidstraße nicht hinnehmbar sind. Soweit die Stadt bisher argumentiert hat, die Straßen seien für 4.000 Fahrzeuge' ausgelegt, die nicht erreicht würden, geht dies an den tatsächlichen Begebenheiten vorbei. Ersichtlich hat die auch in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2014 anwesende Verantwortliche für die Verkehrsplanung nie das Gebiet vor Ort angesehen, wie die teilweise weit von der Realität entfernten Äußerungen belegen. Erforderlich ist dabei naturgemäß ein Besuch auch zu Hauptverkehrszeiten.</p> | <p>Es ist korrekt, dass die bestehenden umliegenden Wohnstraßen gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt sind. Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwicklungsplan von 2004 ergeben sich, in der Summe von Bestand und Planung je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag. Daraus ist zu erkennen, dass die o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird. Es wird im weiteren Verfahren eine Messung der Verkehrsströme in der Laubenhaistraße und dem Dillinghofweg durchgeführt. Die daraus der gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung ein.</p> |
| <p>Wertverluste</p> | |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Mit den Plänen für das neue Baugebiet haben sich erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienpreise vor Ort und die Verkäuflichkeit ergeben. Nachdem mittlerweile mehrere Grundstücke, die zum Baugebiet angrenzen, verkauft wurden oder derzeit zum Verkauf stehen, zeigt sich, welche Auswirkungen die Planungen haben. Gerade für ältere Leute im Dillinghofweg oder der Laubenhaidstraße wäre ein Grundstücksverkauf derzeit ungünstig, da mit den Plänen der Stadt derzeit viele Interessenten die Befürchtung von erheblichen Nachteilen aufgrund von Verkehr, Baulärm, Emissionen etc. haben. Würden Sie ein Grundstück mit Haus kaufen, wenn Sie wüssten, dass in wenigen Metern Luftlinie eine Großbaustelle mit 40 Häusern entsteht? Zwar sind solche Auswirkungen unvermeidbar bei neuen Baugebieten. Im Falle einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die die Stadt leider derzeit kaum betreibt, wäre aber den Betroffenen lange vorher klar, wo gebaut würde. So war und ist den Anwohnern im Weingässchen klar, dass dort nördlich mit weiterer Bebauung in erheblichem Umfang zu rechnen ist. Dies ist vorliegend anders.

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung

Beeinträchtigungen durch Baulärm sind bei der Neuanlage eines Baugebietes unvermeidbar und im üblichen Ausmaß hinzunehmen. Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist neben den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Darauf wurde im Punkt 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan S-111-12 hingewiesen.

Straßenerneuerung

Es ist damit zu rechnen, dass durch das neue Baugebiet der Dillinghofweg und die Laubenhaidstraße deutlich schneller zu erneuern sind. Aufgrund der Verkehrszunahme, insbesondere auch durch viele Handwerker, die sicherlich mit ihren Kleintransportern nicht die Baustraße verwenden werden, dürften sehr bald Schäden am Unterbau der Straße auftreten. Dass bereits jetzt Schäden vorhanden sind, hat sich an verschiedenen Absenkungen gezeigt, die zwischenzeitlich notdürftig und eher unfachmännisch repariert wurden. Mit der Verkehrszunahme dürfte eine Erneuerung indes deutlich früher auf die Anwohner zukommen. Da es sich nicht lediglich um eine Oberflächensanierung handelt, wäre mit mehreren Tausend Euro für die Anwohner zu rechnen. Zum Schutz der Anwohner ist daher vor der Umsetzung des Bebauungsplans eine Begutachtung des Straßenfundaments bzw. des Untergrundes durchzuführen.

Sämtliche Straßen im Stadtgebiet werden regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert. Die Anregungen wurden weitergegeben.

Für durch unsachgemäße Nutzung entstandene Schäden ist der jeweilige Verursacher haftbar. Ein Anspruch auf Ausgleich der durch die bestimmungsgemäße Nutzung entstehenden Abnutzung besteht nicht.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Nördliche Hecke

Die nördliche Hecke soll durch einen Schutzbereich von 8m vor Bebauung geschützt werden. Tatsächlich liegt diese indes auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Es ist bisher indes kein Konzept ersichtlich, wie langfristig eine Erhaltung sichergestellt werden soll, da die Gefahr besteht, dass die dort angrenzenden Anwohner nach und nach die Hecke weiter kürzen und schneiden, so wie es in den

s. Punkt D dieser Abwägungsempfehlung

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>letzten Monaten ausweislich der vor Ort sichtbaren Schnittkanten geschehen ist. Es besteht die Gefahr, dass die Hecke innerhalb weniger Jahr faktisch so beschnitten wird, dass sie ihren charakteristischen Charme einer Hohlweghecke verliert".</p> | |
| <p>Geländeabfall. Der erhebliche Geländeabfall im Plangebiet führt zu baulichen Problemen und höheren Kosten für die Bauherren.</p> | <p>Der Geländeverlauf wurde durch die geplante Festsetzung der Bezugshöhe für die Neugebäude entsprechend im Plan berücksichtigt.</p> |
| <p>Ökologischer Ausgleich Der ökologische Ausgleich ist unbedingt vor Ort durchzuführen. Es kann nicht - wie beim Gewerbepark - sein, dass dieser in anderen Stadtteilen erfolgt. Er muss auch in dem Sinne erfolgen, dass die bestehenden Anwohner davon profitieren. Von einer 10m breiten Hecke profitieren die Anwohner kaum.</p> | <p>Der externe ökologische Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff im Planungsgebiet wird in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes und zwar auf der Fläche Fl.Nr. 1094, 1094/4 und 1095 erbracht. Siehe auch Punkt I. 10 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan S-111-12.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> |
| <p>Höchstzulässige Wohnungen Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wurde derzeit mit 2 festgesetzt. Sollte im Baugebiet hiervon auch nur teilweise Gebrauch gemacht werden, würde dies nochmals zu einer weiteren Verkehrsbelastung führen. Zudem zeigt dies, dass dann Parkflächen nicht ausreichend vorhanden wären. Angesichts der teilweise eher kleinen Grundstückszuschnitte ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude festzusetzen.</p> | <p>Im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung soll die Errichtung einer Anliegerwohnung im Wohngebäude z.B. für ältere Familienangehörige ermöglicht werden. Um diesen Gedanken Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung getroffen, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Vollgeschosse Die Planunterlagen führen aus, dass aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet in der ersten Reihe der Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig sein soll. Diesen Ausführungen ist im Grundsatz zuzustimmen. Allerdings offenbart dies einen deutlichen Abwägungsfehler. Zu der bestehenden Bebauung des Dillinghofwegs und der Brandenburger Straße gelten die gleichen Erwägungsgründe. Auch hier darf allenfalls ein Vollgeschoss zugelassen werden. Die Stadt bewertet derzeit die Belange der bestehenden Anwohner deutlich geringer als die Belange des Landschaftsschutzgebietes. Im gesamten Planbereich darf nur ein Vollgeschoss zugelassen werden. Selbst mit einem Vollgeschoss „und Satteldach</p> | <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes (zweigeschossige Gebäude) und zur Ausgestaltung des neuen Ortsrandes (als Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Gebäude) getroffen. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Auch die gewählte Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an den</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>ergibt sich eine erhebliche Gesamtgebäudehöhe. Soweit die Unterlagen ausführen, der Bebauungsplan S-4-62 sehe zwingend zwei Vollgeschosse vor, darf hierauf nicht abgestellt werden. Es kommt ausschließlich auf die tatsächliche Bebauung an, zumal etwa die Stadt selbst der bereits angesprochenen Bungalow- Bebauung im bestehenden Planbereich zugestimmt hat. An diese von der Stadt selbst geschaffene tatsächliche Lage ist die Stadt gebunden und kann sich nunmehr bei der Abwägung nicht auf einen von ihr selbst in Teilen nicht befolgten Bebauungsplan berufen. Darüber hinaus finden sich zahlreiche eingeschossige Wohngebäude. Das in der Laubenhaidstraße 26a vor kurzem neu errichtete Gebäude weist ebenfalls nur ein Vollgeschoss auf. Es ist dringend erforderlich, dass vor weiteren Planungen ausführlich der tatsächlich Bestand geprüft wird und die theoretische Bebauung.</p> | <p>in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Höhenentwicklung Die vorgegebene Höhenentwicklung passt sich aus den dargelegten Gründen nicht in die nähere Umgebung ein. Fehlerhaft stellt die Stadt auf einen alten Bebauungsplan ab, obwohl die tatsächliche Bebauung deutlich abweicht. Im Ergebnis wird zum Ortsrand die Bebauung nach Verwirklichung des Gebietes höher, aufgrund der sehr dichten Bebauung entsteht ein erdrückender und unausgewogener Eindruck.</p> | <p>s. vorstehende Stellungnahme. Die Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Brandenburger Straße richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 bzw. seiner 4. Änderung. Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Es liegt im Ermessen der Gemeinde ob solche Ausnahmen bzw. Befreiung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Grundsätzlich gilt: die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind einzuhalten. Im Bebauungsplan S-4-62 können zweigeschossige Wohngebäude verwirklicht werden. Die gewählte leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht sowohl den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes S-4-62 wie auch dem Gebot des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und der Zielsetzung des Bebauungsplanes</p> |
| <p>Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl, verbunden mit den nach BauNVO zulässigen Überschreitungen führt zu einer extrem dichten Bebauung und sehr hohen Bodenversiegelung. Die Bodenversiegelung wird aufgrund der dargestellten Bodenbeschaffenheit</p> | <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht einem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauGB. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des §</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| erhebliche Nachteile bringen. | 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. |
| <p>Ökologischer Ausgleich Die Begründung mit ökologischer Bilanzierung zum geplanten Baugebiet gibt Vorgaben an die zukünftigen Eigentümer zur Grüngestaltung. Dort ist ausgeführt, dass die grünordnerischen Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich beitragen sollen. Dies ist so höchst problematisch, da es keine konkreten Vorgaben gibt. Es fehlt bereits an Vorgaben, innerhalb welcher Zeitspannen die Maßnahmen umzusetzen sind. Darüber hinaus sind die Vorgaben viel zu unbestimmt. Soweit es heißt „gärtnerisch anzulegen“, kann dies auch bedeuten, dass große Terrassen und befestigte Flächen geplant werden, mit lediglich wenigen Topfpflanzen. Darüber hinaus fehlt es an einer Handhabe, einzuschreiten, falls Anwohner die Vorgaben nicht umsetzen. Würde die Stadt dann als Ersatzvornahme die Gärten anlegen? Durchsetzbar wäre dies freilich mangels konkreter Festsetzungen nicht.</p> | <p>Dem Bebauungsplanentwurf liegen sowohl die detaillierte Maßnahmenpläne für die ökologischen Ausgleichflächen als auch Angaben zur deren zeitlichen Umsetzung zugrunde. Sie sind zeitgleich mit der Bebauung durchzuführen. Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen der privaten Grundstücke ist in den textlichen Festsetzungen hinreichend definiert. Sie tragen zum ökologischen Ausgleich im Plangebiet bei.</p> |
| <p>Fehlerhafte Unterlagen Die vorliegenden Unterlagen sind zum Teil in sich widersprüchlich und fehlerhaft. So werden an verschiedenen Stellen unterschiedliche Größenangaben gemacht, ohne dass klar ist, was gemeint ist. In einem Dokument ist an einer Stelle von ca. 18 öffentlichen Stellplätzen die Rede, an anderer Stelle von 15 Stellplätzen. Teilweise liegen offensichtlich Fehler durch sog. Paste-and-Copy vor. In zukünftigen Planungen sollten solche Fehler vermieden werden.</p> | <p>Nach der vorliegenden Planung werden ca. 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen (s. Punkt 7 der Begründung).</p> |
| <p>Immissionen Die Ausführungen zu Immissionen in der Begründung mit ökologischer Bilanzierung sind unzutreffend. Fehlerhaft wurde hier nicht berücksichtigt, dass Emissionen des in Errichtung befindlichen Gewerbeparks auf das Baugebiet einwirken. Dies wäre vor der Bebauung zu untersuchen.</p> | <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde eine lärmschutztechnisches Gutachten, die auf die vorhandene Bebauung an der Franz-Peter-Seifert Straße abgestellt wurde, erstellt. Die Lärmkontingente im o.g. Bebauungsplanverfahren wurden so festgelegt, dass eine Störung des Wohnens nicht zu erwarten ist. Die geplante Bebauung liegt annähernd in der gleichen Entfernung wie das untersuchte Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Autobahn

Darüber hinaus sind Lärmmessungen in Bezug auf die Lärmentwicklung der Autobahn durchzuführen. Im nah gelegenen Gewerbepark liegen hierdurch deutliche Überschreitungen von Grenzwerten für Wohnbebauung vor, so dass dort etwa für Betriebswohnungen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Lärmentwicklung der Autobahn ist bekanntlich von vielen Faktoren, etwa Wärme und Wind abhängig. Subjektiv bewegt sich das Niveau der Autobahn von nicht wahrnehmbar bis extrem laut. Private Messungen im Bereich der zu bebauenden Flächen haben früh morgens vereinzelt dauerhafte Werte von über 60 db ergeben, vor allem in der kalten Jahreszeit. Dies ist vorab gutachterlich zu untersuchen und zum Schutz der neuen Anwohner genau zu prüfen.

Die Lärmberechnungen für die Autobahn sind Durchschnittswerte, die aufgrund des wetterabhängigen Unterschieds keine konkreten Aussagen zulassen. Wenn aber zumindest teilweise im neuen Gebiet über mehrere Stunden in der Nacht derart hohe Werte auftreten, bedarf es Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan. Zum Schutz der Anwohner müssten dann zumindest passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Mit dem Autobahnausbau dürfte sich die Situation mangels Lärmschutz im westlichen Teil der Autobahn weiter zuspitzen.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

In Bezug auf die Autobahn zeigt sich exemplarisch auch die ungeordnete städtebauliche Entwicklung. Bekanntlich soll die Autobahn ausgebaut und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Mangels Bebauung wird im westlichen Teil der Autobahn keine Lärmwand errichtet. Während die Stadt noch hoffte, dass zumindest bis Kammersteiner Land Flüsterasphalt verbaut wird, wurde dies durch die zuständigen Behörden nicht umgesetzt. Die Stadt Schwabach entschied sich, dies zu akzeptieren. Wäre schon damals öffentlich über das jetzige Baugebiet diskutiert worden, wäre die Entscheidung möglicherweise anders ausgefallen.

Am Hohen Hof

Verwunderlich ist, wie die Ausführungen unter 13. Bodenordnende Maßnahmen in die Begründung mit ökologischer Bilanzierung gekommen sind. Wenn es dort heißt: „Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Straße Am Hohen Hof[...]“

Im Rahmen des durchgeführten Bebauungsplanverfahrens S-87-96 zwischen Laubenhaid- und Nördlinger Straße wurde im Jahre 1997 ein Lärmschutzgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung der Insumma Umwelt GmbH i.d.F. vom 10.02.1997. Nach Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten ist der Gutachter zum Ergebnis gekommen, dass für die Bebauung im Bereich der Laubenhaidstraße keine Lärmschutzvorkehrungen notwendig sind. Das geplante Gebiet liegt noch weiter entfernt von der Nördlinger Straße und der Autobahn. Im weiteren Verfahren werden noch die Aussagen aus den o.g. Lärmschutzgutachten auf ihre Gültigkeit überprüft. Der Anregung wird insoweit entsprochen.

Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur 6-streifigen Ausbau der Autobahn A6 durchgeführte Lärmschutzberechnung lässt erkennen, dass keine passiven Schallschutzvorkehrungen resultierend aus dem Lärm der Autobahn für die Gebiete weiter als Gebiet „Am Hohen Hof“ erforderlich sind.

Der 6-streifiger Autobahnausbau A6 wurde im eigenen Planfeststellungsverfahren geregelt. Er ist nicht Gegenstand dieser laufenden Planung

Im Punkt „Bodenordnende Maßnahmen“ wurde die Straßenbezeichnung berichtigt.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

ist wohl ein anders Verfahren gemeint. Die Verantwortlichen haben jedenfalls nur wenige Zentimeter weiter unten unterschrieben.

saP

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist fehlerhaft. Ausweislich der dort angegebenen Datengrundlage wurde verschwiegen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe ein größeres Gewerbegebiet plant und ausweisen wird. Es ist verwunderlich, dass dem Gutachter nicht auch die Planunterlagen für den Gewerbepark ausgehändigt wurden.

Hierdurch ist das Gutachten nicht verwertbar und unbrauchbar. Der Gutachter geht in zahlreichen Punkten darauf ein, wie die Situation im Umkreis von 1-3 km vom Baugebiet entfernt ist. Hierein fällt jedoch das neue Gewerbegebiet. An verschiedenen Stellen wird ausgeführt, dass Tiere in angrenzende Gebiete ausweichen können. Dies ist allerdings unter Berücksichtigung des Gewerbeparks problematisch. Für das artenschutzrechtliche Gutachten ist nämlich nicht nur relevant, dass in dem vom Gutachten berücksichtigten Umkreis eine Bebauung „durch Gewerbe vorliegen wird, sondern auch, dass durch den Betrieb tagsüber und nachts erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Fauna besteht. Selbst die an den Gewerbepark angrenzenden Flächen werden möglicherweise durch Lärmentwicklung vom Gewerbepark nicht für Tierarten als Rückzug in Betracht kommen.

Hinzu kommt, dass im Rahmen der Gutachten für den Gewerbepark die Bebauung im jetzt vorliegenden Gebiet ebenfalls nicht berücksichtigt wurde. Obwohl die Stadt fast angrenzend zwei große Vorhaben fast zeitgleich verwirklichen möchte, wurden zwei selbständige Gutachten erholt und den Gutachtern jeweils vom anderen Vorhaben nichts gesagt.

Es muss behauptet werden, dass der Gutachter bei Kenntnis des Gewerbegebietes ganz andere Ausführungen über die Rückzugsgebiete und die Tierpopulationen gemacht hätte.

Die Planungen sind in erheblichen Maße unausgewogen und offenbar zahlreiche unüberbrückbare Fehler und Mängel. Nicht zuletzt wird die Planung sogar losgelöst von den Vorgaben der gewählten Stadträte betrieben. Insoweit ist nicht ersichtlich, warum der Plan nicht zumindest dem Stadtrat vorgelegt wird.

Das beauftragte Planungsbüro (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft) untersuchte die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlichen Belange.

Dem Gutachter wurden die Ergebnisse aus der saP „Gewerbegebiet West“ zur Verfügung gestellt.

Die saP wurde abschließend von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Nach der erfolgten Prüfung wurden die Ergebnisse der saP in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

Die, im Vorentwurfsstadium der Planung erkannten Probleme wurden weitestgehend gelöst. Der geänderte bzw. ergänzte Bebauungsplanentwurf wird jetzt dem Planungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt. Gleichzeitig führt er die Abwägung der im Rahmen der frühzei-

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| | tigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (s. Abwägungsempfehlung) durch. Die Entscheidung obliegt diesem Gremium. |
| Jung, Rainer und Tina Dr. | |
| <p>wir sind eine junge Familie mit 2 Kindern aus Schwabach und würden gerne in Schwabach bauen. Mit Interesse verfolgen wir daher die Berichterstattung über das neue Baugebiet „Am Dillinghof“ und haben auch an der Informationsveranstaltung im Bürgerhaus teilgenommen. Wir interessieren uns besonders für einen Bauplatz zur Errichtung eines Einfamilienhauses.</p> <p>Danke, dass Sie doch einen Spielplatz in den Bauplan aufgenommen haben. Wir hatten uns dafür eingesetzt und sind froh, dass Sie diesen Wunsch umgesetzt haben. Als Anregung für Ihre weitere Planungen möchten wir noch folgendes anbringen:</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von vielen Bürgern gewünschte Kinderspielplatzplanung wurde in den Vorentwurf aufgenommen. Diese Planung wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.</p> |
| <p>Die Ablehnung mancher Anwohner des benachbarten Baugebiets zu den bestehenden Plänen machen uns Sorgen. Die Bedenken wegen der Zufahrt über Ihr Baugebiet sind allerdings nachvollziehbar. Sollte deshalb eine Zufahrt über den Uigenauer Weg erfolgen, bitten wir Sie, darauf zu achten, dass dabei keine Durchfahrt zum alten Baugebiet, also zur Brandenburger Straße entsteht! In einem Baugebiet mit vielen Kindern sollte zu deren Sicherheit ein verkehrsberuhigter Bereich geschaffen werden.</p> | <p>Die Erschließung des Gebietes ist nur von der Brandenburger Straße aus geplant. Die Hauptbaustellenzufahrt erfolgt für die Zeit der Baumaßnahme über den Uigenauer Weg.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> |
| Lehner, Angelika und Steven | |
| <p>vielen Dank, dass Sie die Baustellenzufahrt über den bestehenden Feldweg sowie den Kinderspielplatz ermöglichen wollen.</p> <p>Soweit uns bekannt ist, war anfangs auf dem Winter-Grundstück in der Brandenburger Straße ein Wendehammer innerhalb der umfassenden Hecke geplant. Offensichtlich wurde diese Möglichkeit verworfen? Weshalb?</p> | <p>Die vorliegende Planung wurde gegenüber der ursprünglichen Planung (mit einem kleinen Geltungsbereich) in Bezug auf die Straßenführung nicht wesentlich verändert.</p> |
| <p>Für die Baugrundstücke auf den angrenzenden Feldern sollte, wie schon in unserem Schreiben vom 27.11.2013 gefordert, eine Zufahrt über den Uigenauer Weg</p> | <p>s. Punkt B und Punkt C.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>(SC 04/Edeka Krawczyk) geschaffen werden. Der Dillinghofweg und die Laubenhaidstraße sind unseres Erachtens völlig ungeeignet, als Zufahrt für das große neue Baugebiet. Die Verkehrsbelastung muss für uns als langjährige Anwohner schon in der Entstehung verhindert werden. Derzeit wird u. a. im Schwabacher Tagblatt immer wieder berichtet, wie krank Lärmbelästigung macht.</p> | |
| <p>Es ist zu erahnen, dass sich das Baugebiet in den kommenden Jahrzehnten weiterhin vergrößern wird. Es wird vorausschauend erforderlich sein, eine direkte Zufahrt zu schaffen, damit die (jungen Familien?) bzw. neue Anwohner, wenn sie von der Autobahn kommend, bzw. zum Einkaufen fahren, Müllabfuhr, Zulieferer, und vor allem Krankenwagen, u a. nicht „außen herum“ fahren müssen - dies käme auch der Umwelt zu Gute!</p> | <p>Ein Ausbau des Uigenauer Weg als Erschließung für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde.</p> |
| <p>Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass wir als Anlieger und Eigentümer nicht bereit sind, für entstehende Straßenschäden durch das vorauszusehende hohe Verkehrsaufkommen zu Zahlungen herangezogen zu werden.</p> | <p>Die Straßen im Bereich des Dillinghofweges und der Laubenhaidstraße können als Gemeindestraße von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden. Sämtliche Straßen im Stadtgebiet werden regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert. Die Anregungen wurden weitergegeben.</p> |
| <p>Das Linksabbiegen vom Dillinghofweg in die Gutenbergstraße wird sich u. a. zu Stoßzeiten schwierig gestalten - siehe Laubenhaidstraße.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme wurde an die Fachabteilung Verkehrsplanung zur Kenntnisnahme weiter geleitet. Auf Grund der getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen werden erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des Dillinghofweges nicht erwartet.</p> |
| <p>Wir haben eine steile, schlecht einsichtige Garagenausfahrt, wo die Unfallgefahr gesteigert werden wird, wenn der Durchgangsverkehr den Weg passiert.</p> | <p>An der Verkehrsregelung des Dillinghofweges wird sich mit der Entstehung des Neubaugebietes nichts ändern. Die Beachtung der vorhandenen Gefahrenstellen erfolgt unabhängig von der Verkehrsbelastung.</p> |
| <p>Im Winter bei Eis und Schnee ist durch den Anstieg des Dillinghofwegs welcher aus Umwelt- oder Prioritätsgründen? nicht geräumt wird eine Gefahrenquelle zu erwähnen.</p> | <p>Dieses Thema wird an das zuständige Baubetriebsamt der Stadt Schwabach weiter geleitet. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungs-</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| | planes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. |
| Auch ist zu erwähnen, dass es das Kaltluftentstehungsgebiet, welches doch zumindest bisher immer sehr wichtig? für die Stadt war nicht mehr geben wird! | s. Punkt A |
| Lehner, Angelika und Steven – Stellungnahme vom 18.12.2013 | |
| <p>wie wir Ortsbegehungen mit Stadtratsfraktionen entnehmen konnten, ist es geplant, dass der Dillinghofweg als Hauptzufahrtstraße für das neue kostengünstige und familienfreundliche Wohnen in der Brandenburger Straße vorgesehen ist. Wir bitten Sie zu prüfen, ob eine Zufahrt über den SC 04/Edeka Krawczyk erfolgen kann. Den jungen Familien und der Umwelt käme es zu Gute, wenn sie von der Autobahn kommend, bzw. zum Einkaufen nicht „außen herum“ fahren müssten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Anlieger nicht bereit sind, für entstehende Straßenschäden aufzukommen. Während der Bauphase würden wohl täglich viele schwer beladene LKW den Dillinghofweg passieren müssen.</p> | <p>Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrserschließungsnetz (Dillinghofweg, Laubenhaidstraße und Hans-Herbst-Straße). Eine ausschließlich über den Dillinghofweg führende Anbindung des Neuplanbereiches ist nicht vorgesehen. Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer Weg ist seitens der Planung nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde. Darüber hinaus verfügt die Stadt in diesem Abschnitt des Uigenauer Weges nicht über die notwendigen Verkehrsflächen. Um die Bewohner der umliegenden Wohngebiete vom Hauptbaustellenverkehr zu entlasten wird eine Baustraße im Bereich des Uigenauer Weges errichtet.</p> |
| Auch anschließend, wenn an die 50? Wohneinheiten mit mindestens ein- bis zwei Fahrzeugen (später, wenn die Kinder der neuen Anwohner größer sind wohl eher mit drei oder vier PKW) entstanden sind, wird. es ein hohes Verkehrsaufkommen geben, wobei das Linksabbiegen vom Dillinghofweg in die Gutenbergstraße zu Stoßzeiten sich dann auch schwierig gestalten wird - siehe Laubenhaidstraße. | Diese Stellungnahme wurde an die Fachabteilung Verkehrsplanung zur Kenntnisnahme weiter geleitet. Auf Grund der getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen werden erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des Dillinghofweges nicht erwartet. |
| Wir haben eine steile, schlecht einsichtige Garagenausfahrt, wo die Unfallgefahr gesteigert werden wird, wenn der Durchgangsverkehr den Weg passiert. | An der Verkehrsregelung des Dillinghofweges wird sich mit dem Entstehen des Neubaugebietes nichts ändern. Die Beachtung der vorhandenen Gefahrenstellen erfolgt unabhängig von der Verkehrsbelastung |
| Im Winter bei Eis und Schnee ist durch den Anstieg des Dillinghofwegs zum Übergang Brandenburger Straße eine Gefahrenquelle zu erwähnen. | Dieses Thema wird an das zuständige Baubetriebsamt der Stadt Schwabach weiter geleitet. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Limberger, Johann Dr.

Selbstbewusst und redegewandt hat ihre verantwortliche Mitarbeiterin für Verkehrsplanung in der Bürgerversammlung u.a. Berechnungen bezüglich der möglichen Verkehrsaufnahme von Dillinghofweg und Laubenhaidstraße präsentiert, musste aber gleichzeitig einräumen, dass sie nicht einmal die tatsächliche Breite der genannten Straßen kennt. Auch über Grundlagen und Methodik der vorgetragenen Berechnungen konnte sie in keiner Weise Auskunft geben. Es kam darüber hinaus zum Ausdruck, dass sie nicht oder nicht ausreichend über die gegebene Verkehrssituation vor Ort informiert war, insbesondere über die Tatsache, dass in beiden genannten Straßen schätzungsweise ein Drittel der Straßenbreite von parkenden Fahrzeugen blockiert ist.

Dies alles musste als befremdend, bezeichnend und beschämend gleichzeitig empfunden werden.

Tatsache ist: Die maximale Breite von Laubenhaidstraße und Dillinghofweg beträgt 5,50 Meter, die engste Stelle findet sich an der Einbiegung in die Steinmarkstraße. Hier beträgt die Straßenbreite nur 5 Meter (jeweils gemessen und nicht geschätzt!) und dies in einem Winkel von weniger als 70 Grad!

Tatsache ist, dass die Durchfahrtsbreite der genannten Straßen dauerhaft durch sehr zahlreich parkende Fahrzeuge erheblich geschmälert ist. Es verbleibt eine befahrbare Restbreite von ca. 3,40 bis 3,50 Meter (gemessen und nicht geschätzt!), so dass hier gerade eben die Voraussetzungen für die Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten erfüllt sein dürften. Diese Maße ergeben sich aber nur für den Fall, dass die Fahrzeuge mit zwei Rädern auf dem Gehweg parken.

Wenn aber PKWs voll auf der Fahrbahn parken, so verbleibt lediglich eine restliche Durchfahrtsbreite von 3,10 bis 3,20 Meter (gemessen und nicht geschätzt!). Ich kann als Laie nicht sicher beurteilen, ob hier die Forderungen der bayerischen Bauordnung sowie der technischen Bestimmungen nach DIN 14090 bezüglich der entsprechenden Mindestbreiten tatsächlich erfüllt sind. Aufgrund der Parksituation ist es jetzt bereits bei Gegenverkehr regelmäßig notwendig, dass ein Fahrzeug über den Bürgersteig ausweichen muss!

Von gravierender Bedeutung ist die Situation in der Einbiegung Laubenhaidstraße/ Gutenbergstraße wegen der genannten Enge und der spitzwinkligen Einfahrt. Hier ist es jetzt bereits auch für einen Kleinwagen absolut unmöglich, in die Lauben-

Zum Thema Verkehrserschließung wurde im Punkt B Stellung genommen.

Die Entstehung des Neubaugebietes wird auf die schon vorhandene geschilderte Parksituation kein Einfluss haben. Im Planungsgebiet werden ausreichend für die geplante Bebauung ca. 15 öffentliche Stellplätze nachgewiesen. Die aus der Nutzung resultierenden Stellplätze werden direkt auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Das Parkverhalten der Verkehrsteilnehmer im Dillinghofweg oder der Laubenhaidstraße bedarf einer, losgelöst vom Bebauungsplan gesonderten Betrachtung, die jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanes ist. Diese Problematik wird an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet mit der Bitte ggf. geeignete Maßnahmen (Markierung zum Parkverbot) zu treffen.

Die Belange sind jedoch nicht Bestandteil dieser Abwägung.

Diese schwierige Problematik beim Einbiegen im Bereich der Laubenhaid- /Gutenbergstraße wird zur weiteren Untersuchung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>haidstraße einzubiegen, wenn dort im Bereich der Ampelanlage auf die Einfahrt wartende Fahrzeuge die Straßeneinmündung völlig blockieren! Im Ernstfall ist auch ein Ausweichen von Rettungsfahrzeugen beispielsweise über die Hans-Herbst-Straße wegen der dort extremen Parksituation völlig unmöglich.</p> | |
| <p>Ich gehe davon aus, dass die präsentierte Berechnung bezüglich der möglichen Verkehrsaufnahme von Dillinghofweg und Laubenhaidstraße auf der Basis einer Straßenbreite von 5,50 Meter (wie sie sich im Plan darstellt) erfolgt ist, nicht aber unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten infolge der zur Verfügung stehenden befahrbaren erheblich eingeschränkten Straßenbreite durch geparkte Fahrzeuge! Es muss also davon ausgegangen werden, dass die Berechnung der möglichen Verkehrsaufnahme auf nicht gegebenen Tatsachen beruht und somit als nicht gültig angesehen werden kann. Dies wäre dann jedoch ein weiteres schwerwiegendes Argument gegen die verkehrstechnische Eignung zur Erschließung des Neubauvorhabens.</p> | <p>Die im Punkt B dargestellt Berechnung basiert auf dem faktisch ermittelten bzw. prognostizierten Zahlen. Eine andere Art der Berechnung ist nicht vorgesehen. Um den Verkehr im Gebiet westlich der Steinmarkstraße Es ist vorgesehen</p> |
| <p>Die Ausweisung eines Wohngebietes ohne eine ausreichende bzw. adäquate Verkehrsanbindung muss aber als städtebauliche Fehlplanung angesehen werden.</p> | <p>Die zum Erschließung des Neubaugebietes herangezogenen Straßen sind als Gemeindestraßen geeignet den zusätzlichen Verkehr zum Neubaugebiet zu übernehmen. S. Punkt B</p> |
| <p>Es ist deshalb weiterhin eine dauerhafte Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes über Ausbau und Erweiterung des Uigenauer Weges, nicht nur in der Bauphase, sondern als Daueranbindung zu fordern.</p> | <p>Ein Ausbau des Uigenauer Weg als Erschließung für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da dadurch den Naturraum erheblich beeinträchtigt und die landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten würden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Limberger, Renate – Schreiben vom 11.05.2014</p> | |
| <p>Bezüglich der Pläne der Stadt für ein neues Baugebiet für junge Familien westlich der Brandenburger Straße ist der Stadt Schwabach bereits im Januar eine Liste mit mehr als 200 Unterschriften zugegangen. Am der vorausgegangenen Unterschriftensammlung war ich maßgeblich beteiligt. Es ging damals ganz im Vordergrund eindeutig um das Anliegen, eine Erschließung des Neubaugebietes über Dilling-</p> | <p>Zum Thema Erschließung des Planungsgebietes wurde im. Punkt B Stellung genommen. Ein Ausbau des Uigenauer Weg als Erschließung für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da dadurch den Naturraum erheblich beeinträchtigt und die landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten würden.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>hofweg und Laubenhaidstraße zu verhindern und eine dauernde Anbindung über den Uigenauer Weg Richtung Nördlinger Straße zu fordern. Hauptargumente waren hierbei die zu erwartende erhebliche Zunahme der täglichen Verkehrsbelastung mit den Folgen einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärm und Abgase sowie eine ohne Zweifel zu befürchtende Wertminderung der Anliegeranwesen. Ich lege besonderen Wert auf die Feststellung, dass es den Unterzeichnern dabei bis auf wenige Ausnahmen in keiner Weise um die generelle Ablehnung oder Verhinderung des geplanten Baugebietes gegangen ist, sondern ausschließlich um die nicht akzeptable verkehrstechnische Anbindung! Im Rahmen des jetzt relevanten Anhörungsverfahrens beantrage ich hiermit, dass der in der oben genannten Unterschriftensammlung dokumentierte Bürgerwille im Bürgerbeteiligungsverfahren weiterhin als eindeutige und umfassende Ablehnung und Protest gegen die geplante Verkehrsanbindung wahrgenommen und berücksichtigt wird.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Limberger, Renate – Schreiben vom 13.05.2014</p> | |
| <p>Ich war sehr überrascht, da s s so viele Anwohner an dem Informationsabend „Baugebiet am Dillinghofweg“ teilgenommen haben. Der Grundkonsens der Teilnehmer war, dass ein Wohngebiet befürwortet wird. Es möchte jedoch keiner die Zu- bzw. Abfahrt über den Dillinghofweg bzw. die Laubenhaidstraße. Es wurde vermehrt vorgebracht, dass Einige eine großzügigere Planung über den Uigenauer Weg für sinnvoll erachten. Dies würde einer Abrundung der Stadtgrenze entgegenkommen (Edeka bis Wildbirnenweg).</p> | <p>s. oben</p> |
| <p>Mir wurde von Frau Jurczak mitgeteilt, dass die anschließenden Grundstücke an das Neubaugebiet von den Besitzern nicht zum Verkauf stehen. Das stimmt so nicht. Meine Schwester und meine beiden Cousinen, die in ausschließlichen Bereich des Ackerlandes haben (ca. 3.000 m²) wurden nicht befragt, ob sie verkaufen möchten. Natürlich nicht als Ackerland sondern als Baugebiet (Flur Nr. 1132/5 und 1132/6). Unser Pächter, Herr Lindner, wird in absehbarer Zeit seine Landwirtschaft aufgeben. Er hat schon einen Teil seines landwirtschaftlichen Grundes für das Industrie-</p> | <p>Diese angesprochenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Der zukünftige Ortsrand zum Uigenauer Weg soll sich an der Abgrenzung der Bebauung an der Franz-Peter-Seifert-Straße und des Neubaugebietes orientieren.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>gebiet hergegeben. Unser Ackerland ist so schmal, dass es mit großen Landmaschinen kaum bewirtschaftet werden kann und es so als Ackerland uninteressant wird.</p> | |
| <p>Unsere Stadt Schwabach ist schön und liebenswert. Es ist besonders für junge Familien (unsere Zukunft) Lebensqualität, alles vor Ort zu haben, Schulen, Musikschulen, Sportvereine, Freibad, Stadtbibliothek, Bahnhof, Ärzte und Krankenhaus und vieles mehr. Alles ist sehr gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.</p> <p>Man kann sagen, dass das geplante Baugebiet jetzt schon zu klein ist. Wo, sollen die Familien wohnen, die durch das neue Industriegebiet herziehen werden? Wohnraum in Schwabach ist knapp und überteuert. Altbauten sind kaum zu bekommen und auch zu teuer, um energetisch zu renovieren. Mit einem Neubau kann man die Kosten genauer kalkulieren und ist mit einem Passivhaus auf dem neusten Stand.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Eine ökologische Aufwertung des Gebietes findet durch die Bepflanzung der Gärten statt. Der Boden wird geschont, da landwirtschaftliches Düngen und Spritzen wegfällt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>So wünsche ich mir von den verantwortlichen Fachleuten, nicht immer, wie in Schwabach üblichen, die Salamtaktik zu praktizieren, sondern eine großzügigere Planung vorzulegen. Das würde auch die Erschließungskosten finanzierbar machen, da sie sich auf viele Schultern verteilen.</p> <p>Ich versichere, dass wir selbst in keinsten Weise interessiert sind, unser Grundstück Flur Nr. 1132 zu vermarkten bzw. zu verkaufen, sondern es ist unser einziges Bestreben, unseren Kindern das Bauen auf eigenen Grund zu ermöglichen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Limberger, Renate und Johann Dr.</p> | |
| <p>Das bisherige Vorgehen der Stadt Schwabach bzw. des Referats für Stadtplanung und Bauordnung lässt bisher ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Stadtplanung und städtebauliche Entwicklung bereits seit langer Zeit vermissen. Auch der neuen Führung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist es zwischenzeitlich nicht gelungen, neue</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Ideen, entsprechende Visionen und Strategien zu entwickeln.

Es sind in der Vergangenheit zwar vielfältige Ansätze entwickelt worden, diese sind aber nicht oder nur absolut halbherzig umgesetzt worden. Dabei hat es allen Beteiligten in vielfältigen Bereichen an Umsicht und Weitsicht gefehlt.

Bereits bei der Planung und Umsetzung des Projektes „Wildbirnenwegs“ ist eine entsprechende verkehrstechnische Anbindung über die Straßenführung Uigenauer Weg versäumt worden, die Errichtung der sogenannten „Chinesischen Mauer“ als fragwürdige Maßnahme des Hochwasserschutzes hat zusätzlich in gravierender Weise gezeigt, dass hier eine vorausschauende Stadtplanung in keiner Weise zum Tragen gekommen ist.

Der derzeitige Stand der Teiländerung der Flächennutzungsplanes für das Gebiet westlich der Brandenburger Straße zeigt, dass weiterhin nur kurzfristig Teillösungen angestrebt werden und dass es weiterhin nicht gelingt, ein entsprechendes Gesamtkonzept zu entwickeln und umzusetzen! Dies ist weder umsichtig noch weitsichtig. Wie auch bereits in der entsprechenden Bürgerinformationsveranstaltung von mehreren Seiten dargestellt wurde, sind die Verantwortlichen für Stadtplanung und Stadtentwicklung gefordert, sich nicht weiterhin mit „halben Sachen“ zu begnügen, sondern endlich „Nägel mit Köpfen“ zu machen, das heißt einen schlüssigen Gesamtplan zu entwickeln. Es kann bei einer vorausschauenden Stadtentwicklung nicht allein genügen, stets die Erweiterung von Industrie- und Gewerbegebieten bedenkenlos und in nahezu unbegrenztem Maße zu fördern und dabei die Schaffung bzw. die Erweiterung von Wohnbauflächen in bedenklicher Weise zu vernachlässigen. Uns ist bewusst, dass die Ansiedelung von Gewerbe und das Verhindern einer Abwanderung bestehender Industrieunternehmen als wesentlicher Faktor einer entsprechenden Stadtentwicklung zu werten ist.

Dabei ist es aber auch unabdinglich, sowohl aus wirtschaftlichen wie auch aus ökologischen Gründen Arbeitskräfte bzw. Fachkräfte dauerhaft in Schwabach anzusiedeln bzw. bereits hier wohnende Menschen dauerhaft an Schwabach zu binden. Gerade auch die Nähe des Baugebietes westlich der Brandenburger Straße zum Industriegebiet ist ein wesentliches Argument für die entsprechende Erweiterung der Wohnbaufläche bzw. die Ausweitung des Geltungsbereiches der Teiländerung Richtung Westen, hier also bis zum Uigenauer Weg, um hier kurze Wege von angesiedelten Fachkräften zu ihrem Arbeitsplatz zu schaffen. Selbstverständlich erfordert dies eine entsprechende dauerhafte verkehrstechnische Anbindung sowohl des Neubaugebietes wie auch eventuell gleichzeitig des angrenzenden Ge-

Wird zur Kenntnis genommen.

s. Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP.
Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu den fehlenden Alternativflächen für die Ausweisung neuer Baugebiete wurde im Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP Stellung genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung.
Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>werbegebietes über die Straßenführung Uigenauer Weg. Gleichzeitig würde hier eine schlüssige und gefällige Abrundung des bewohnten Stadtgebietes in einer optischen Symmetrie zum bestehenden Wohnbaugebiet „Wildbirnenweg“ entstehen.</p> <p>Alle Verantwortlichen sind also dringend gefordert, die ohne Zweifel bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten zu Nutzen und diesbezüglich in geordneter, umsichtiger, und vor allem weitsichtiger Art und Weise Schwabach als attraktives Zentrum voranzubringen.</p> | |
| <p>Limberger, Simon und Luci</p> | |
| <p>An der Bürgerversammlung am 09. April im Bürgerhaus zu diesem Wohngebiet haben wir teilgenommen und haben die Diskussion mit großem Interesse verfolgt. In der Diskussion zeigte sich, dass der größte Teil der Teilnehmer keine Abneigung gegen ein Wohngebiet hat. Die Anwohner der Laubenhaidstraße und des Dillinghofweges sowie den angrenzenden Straßen stören sich aber nachvollziehbar an der geplanten Anbindung über ihr Straßennetz.</p> <p>Wie bereits auf der Bürgerversammlung angeregt, sprechen auch wir uns für ein, in die Zukunft gerichtetes Gesamtkonzept für die Fläche zwischen der Brandenburger Straße und dem Uigenauer Weg aus. Eine scheinbarweise Erweiterung der bestehenden Wohngebiete auf der Westseite von Schwabach halten auch wir nicht für sinnvoll, da sie die bestehenden Straßen, an die bereits jetzt sehr viele Wohneinheiten angebunden sind, weiter belasten. Ein vollständiger Flächennutzungsplan ist unserer Meinung nach notwendig.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen westlich des geplanten Wohnbaugebietes sollen weiter hin der Landwirtschaft dienen. Sie haben einen hohen Wert im Hinblick auf die Frisch – und Kaltluftherzeugung</p> <p>Die zukünftige Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg wird sich im Flächennutzungsplan dann an der Flucht des Wohngebietes „Franz-Peter-Seifert Straße“ orientieren (südlich des Planbereiches). Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>An dem geplanten Baugebiet besteht bereits jetzt sehr großes Interesse (Interesebekundungen bereits seit 2013 per E-Mail an das Liegenschaftsamt/Frau Schäfer möglich.)</p> <p>Wir gehen außerdem davon aus, dass das neue Gewerbegebiet West weitere Arbeitnehmer nach Schwabach zieht, die ebenfalls Wohnraum in Schwabach suchen. Auch diese Gründe sprechen für einen ausgeweiteten Flächennutzungsplan, der weitere Flächen einbezieht und einen Erwerb von größeren Bauplätzen ggf. auch von Privatpersonen ermöglicht.</p> | <p>Eine weitere Ausdehnung des Neubaugebietes über den geplanten Geltungsbereich ist nicht zum momentanen Zeitpunkt vorgesehen. Die angesprochenen Annahmen sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>Bereits zum heutigen Zeitpunkt einen gesamten Nutzungsplan für das Gebiet zu erstellen, hätte folgende Vorteile. Eine Anbindung des neuen Baugebietes über den Uigenauer Weg zur Nördlinger Straße ist möglich, da sich die Erschließungskosten auf mehrere Schultern verteilen. Außerdem würde eine zusätzliche Verkehrsbelastung über das bestehende und bereits jetzt stark frequentierte Wohngebiet unterbleiben. Wir würden es bedauern, Schwabach für den Wunsch eines selbst gebauten Hauses den Rücken zukehren zu müssen. Setzen Sie sich für diesen Baugrund mit der, unserer Meinung nach, optimalen Infrastruktur für junge Familien ein!</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausbau des Uigenauer Weges als Zufahrt für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da dadurch den Naturraum erheblich beeinträchtigt und die landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten würden</p> |
| <p>Michl, Klaus, Heidi und Frank</p> | |
| <p><u>Verkehrszunahme</u> Der Dillinghofweg und die Laubenhaidstraße können kein weiteres Verkehrsaufkommen ohne große Nachteile für die Anwohner mehr aufnehmen. Die Parkmöglichkeiten sind eh beschränkt und müssten wegen des ansteigenden Verkehrs noch weiter reduziert werden. Die Ausfahrt der Laubenhaidstraße liegt direkt vor der Ampelanlage, was jetzt bereits zu langen Wartezeiten führt. Zusätzlich führen beide Ausfahrten über den stark frequentierten Schulweg und eine Verkehrszunahme aus diesen Seitenstraßen kann zur Gefährdung der Schulkinder führen.</p> | <p>s. Punkt B Die Entstehung des Neubaugebietes wird auf die schon vorhandene geschilderte Parksituation kaum Einfluss haben. Im Neuplanungsgebiet werden ausreichend für die geplante Bebauung ca. 15 öffentliche Stellplätze nachgewiesen. Die aus der Nutzung resultierenden Stellplätze werden direkt auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Die geschilderte Problematik beim Einbiegen im Bereich der Laubenhaid-/Steinmarkstraße wird zur weiteren Untersuchung an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Dort werden Lösungsansätze entwickelt, wie man die bestehende Situation „entschärfen“ kann.</p> |
| <p><u>Reduzierung der Grün- und Ackerflächen</u> Die wertvollen Bodenflächen und das Naherholungsgebiet, sowie auch das Kaltluftentstehungsgebiet wurden durch den Bau der Siedlung „Wildbirnenweg“ und „Franz-Peter-Seifert-Straße“ bereits sehr eingeschränkt. Eine weitere Bebauung würde dieses Naturgebiet auf ein nicht akzeptables Maß reduzieren. Die Schaffung von Ausgleichsflächen in anderen Stadtteilen kann von uns nicht akzeptiert werden, da wir den Zugang zur Natur, wie er im Flächennutzungsplan 2010 vorgesehen war, auf jeden Fall behalten wollen.</p> | <p>S. Punkt A dieser Abwägungsempfehlung. Der ökologische Ausgleich wird in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, Bereich des Siechweihergrabens erfolgen. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p><u>Städtebauliche Entwicklung</u> Bereits die Entstehung des Gewerbeparkes West bedeutet für uns Anwohner eine</p> | <p>S. Punkt A der Abwägungsempfehlung zu 2. Teiländerung des FNP.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>Belastung durch Lärm und Gestank. Das Bauvorhaben „ Brandenburger Straße" ist an dieser Stelle, unter diesen Umständen nicht akzeptabel und war auch nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen.</p> <p>Wir fordern die Einhaltung des Beschlusses zum Flächennutzungsplan 2010 und den Verzicht dieses Gebiet weiter zu erschließen.</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens S-110-10 Gewerbepark West wurde ebenfalls eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sichergestellt, dass die umliegenden Wohngebiete durch den Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Müller, Christiane</p> | |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Informationstermin über das geplante Neubaugebiet Brandenburger Straße war von der Stadt Schwabach absolut gut gewählt!! Beginn 18 Uhr, Wochenmitte, ein Termin, an dem viele Anwohner einfach noch gearbeitet haben oder unterwegs waren und deshalb fehlten. Die Statik des Bürgerhauses war dadurch nicht gefährdet. Trotz der vielen fehlenden Anwohner ist deutlich geworden, dass sie mit der Straßenführung keineswegs einverstanden sind. Es wohnen in den umliegenden Straßen Familien die der **Ruhe** wegen dort gebaut, teilweise generalsaniert – also vielmehr Aufwand und Kosten hatten als bei einem Neubau. Es hat dabei niemand gefragt ob die Grundstücke teuer oder günstig sind. übernimmt eigentlich die Stadt Schwabach den Verlust, wenn durch zunehmende Lärm- und Feinstaubbelastungen die Grundstücke an Wert und Wohnqualität verlieren?

Es ist auch zu bedenken, dass bekannte Krankheiten ansteigen werden die durch dauernden Verkehrslärm entstehen! Die weiteren Folgen sind Arbeitslosigkeit – also weniger Kaufkraft für Schwabacher Händler ... eine Kettenreaktion tritt in Kraft, die weiteren folgen können Sie sich sicherlich ausmalen.

Wie werden Sie Reparaturkosten von Straßen und Gehwegen etc. abgerechnet?

Es ist heute meist schon enorm eng, wenn Lieferautos (es sind Handwerksbetriebe in der Siedlung) und die Müllabfuhr unterwegs sind. Der einzige Ausweg führt dann über den Gehsteig, meist von schweren Lkws im rasanten Tempo.

Wenn Autofahrer dann den Gehsteigrand beim Parken einbeziehen, um eine bessere Durchfahrt zu ermöglichen, verhängt die Stadt Bußgeldbescheide. Ein paar Wochen später, werden die Parkplätze dann wieder genauso auf den Gehsteig verlegt und sogar eingezeichnet.

Wo parken denn die neuen Anwohner? Haben diese auch die vorgeschriebenen Stellplätze, da die meisten Familien 2 Autos besitzen (bei erwachsenen Kindern erhöht sich die Anzahl auf 4 oder mehr). Wo parkt der Besuch? Die vorgesehenen 18 öffentlichen Stellplätze sind wohl etwas mager, oder soll der Besuch mit dem Taxi kommen und die Stadt vergibt Gutscheine dafür - auch eine neue Geschäftsidee!

Sollten die Autos der neuen Siedlung diese schmale Straßen ebenfalls benützen, wird die Schlange bei der Einfahrt in die Steinmarkstraße noch länger. Die Haltelinie wird zu 98% der Verkehrsteilnehmer ignoriert. Selbst die Ausfahrt vom eigenen Grundstück wird sich sicher schwierig und auch gefährlich gestalten, da Kinder flott am Gehsteig Rad und Skateboard fahren, Autofahrer die sich an Straßeneinmündungen und geparkten Autos vorbei drängen und dies im heutigen Stressalltag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken das geplante Wohngebiet mit 40 Wohneinheiten an das bestehende Erschließungsnetz (Laubenhaidstraße und Dillinghofweg) anzuschließen. Baubetriebsamt (Müllabfuhr) und die Feuerwehr wurden am Verfahren beteiligt. Konflikte sind nicht bekannt.

Im Bebauungsplan besteht keine Regelungsmöglichkeit bezüglich des schnellen Fahrens in der Laubenhaidstraße. Bei Bedarf können verstärkte Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden.
Die restlichen Inhalte der Stellungnahme beziehen sich nicht auf die Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Der Parkplatznachweis soll ganz bewusst innerhalb des neuen Gebietes erfolgen, um die Belastung durch Parksuchverkehr in der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Plagebiet sind ca. 15 zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Private Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrags, entsprechend der städtischen Stellplatzverordnung nachgewiesen werden, d.h. derzeit ist für WE bis 90 m² Wohnfläche ein Stellplatz ausreichend, ab 90 m² sind zwei Stellplätze erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|--|
| <p>natürlich nicht langsam. Als Fußgänger hat man da selbst im früheren ruhigen Wohngebiet verloren.</p> | |
| <p>Wenn Sie von 100 Fahrten pro Tag ausgehen, ist das sicher ein Rechenfehler. Sie planen ca. 40 Wohnhäuser, davon fährt garantiert 1 Person zur Arbeit und zurück, das sind schon 80 Bewegungen. Kinder werden auch zur Schule bzw. zum Kindergarten gebracht. Nehmen wir nur 30 Kinder sind es schon 120 Bewegungen Nachmittags Musikunterricht, Sport oder sonstige Freizeitunternehmungen bestimmt auch wieder 60 Bewegungen Einkaufen 40 Bewegungen Lieferanten, Besucher, etc. 50 Bewegungen, das wären täglich ca. 350 Bewegungen.</p> <p>Die Straßen halten das laut Ihren Berechnungen (4000 tägl.) aus. Für die Menschen die dort wohnen ist es eine absolute unzumutbare Belästigung. Es kann nicht sein, dass zu lasten der jetzigen Anwohner ein Neubaugebiet entsteht, deren ganzer Verkehr über nicht geeignete „Sträßlein läuft. Es gibt keinen Verkehrsfluß! Es wird nur von Grundstücksausfahrt zu Ausfahrt gefahren und wieder gestoppt. Abgase und Lärm sind jetzt schon genug!!</p> | <p>s. Punkt B. Die getroffenen Annahmen bezüglich der Verkehrslärmbelastung basieren auf dem faktisch ermittelten bzw. prognostizierten Zahlen. Nimmt man in einem Worst-case-Szenario an, 90 % aller Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich im Bestand ca. 1.700 Pkw-Fahrten und ca. 250 zusätzliche Pkw-Fahrten durch das neue Baugebiet. In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag. Daraus ist zu erkennen, dass die o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Warum kann man nicht mit den Landwirten fair verhandeln und auch abwarten, bis diese den nötigen Grund verkaufen, für einen beide Seiten zufriedenstellenden Preis. Die Verkehrsanbindung für das Neubaugebiet sollte nur über den Uigenauer Weg gehen. Irgendwann wird bestimmt das ganze Gebiet Baugrund. Es gab und gibt wegen total ungünstiger Straßenführungen ja auch aus anderen Stadtteilen Beschwerden. Planen Sie Ihre Verkehrswege doch jetzt endlich für die Zukunft! Sie vermeiden dadurch viel Ärger und erhalten sich die Gunst vieler Schwabacher, die die Stadt und vor allem ihren Stadtteil mögen und sich bis jetzt dort sehr wohlfühlen.</p> | <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> |
| <p>Müller, Ulrike</p> | |
| <p>Ich begrüße es sehr, dass vor Kurzem eine Bürgerversammlung abgehalten wurde. Bislang habe ich sehr wenig davon mitbekommen und deshalb war es mir sehr wichtig, eine umfassende Information über die bisherigen Planungen zu erhalten. Im Anschluss des geplanten Baugebietes besitze ich ein wenig Ackerland (1.000 m³) Flurnummer: 1132/5.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>Ich bin alleinstehend und würde das Grundstück gerne als Bauland verkaufen. Leider wurde ich hierzu nicht gefragt. Wenn der Pächter meines Grundstückes, Herr Lindner, mit seinem Beruf als Bauer aufhört, habe ich ein Problem, den Grund einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Schwabach als kreisfreie Stadt befindet sich im Einzugsgebiet von Nürnberg.</p> <p>Viele Nürnberger schätzen Schwabach als Schulstadt und naturnahes Wohnen sowie die gute S-BahnAnbindung nach Nürnberg. Wir können im Stadtgebiet nicht viel landwirtschaftliche Fläche behalten, dazu ist Schwabach zu klein. Vom Landkreis Roth haben wir genug Naturflächen.</p> <p>Ich bin überzeugt, dass ökologisches Bauen dem Grundwasser zuträglicher ist als Jauchedüngung und Pestizide. Auch beeinträchtigt das Industriegebiet nicht, da am Abend und Wochenende Ruhe herrscht. Deshalb wäre ich für die Erweiterung des Baugebietes und Straßenzuführung vom Uigenauer Weg. Es würde dann in gleicher Höhe vom Wildbirnenweg und Edeka die Bebauungsgrenze abrunden.</p> | <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte der Bauleitplanung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> <p>Eine angeregte Erweiterung des Planungsgebietes ist nicht Gegenstand dieses laufenden Bebauungsplanverfahrens. Ein Ausbau des Uigenauer Weges als Erschließung für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da dadurch den Naturraum erheblich beeinträchtigt und die landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten würden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Ourouts, Jaqueline</p> | |
| <p>Wir würden es sehr befürworten, wenn das o. g. Bauprojekt für "junge Familien" und auch für "Schwabacher Bürger" bald umgesetzt werden kann.</p> <p>Junge Familien mit Kindern haben es zu dieser Zeit nicht leicht sich einen bezahlbaren Bauplatz leisten zu können, vielmehr wird dies noch erschwert, da Investoren meist von außerhalb Bauplätze und Bauprojekte aufkaufen und zu unerschwinglichen Preisen verkaufen. Deswegen würden wir es auch sehr unterstützen, dass dieses Projekt für junge Schwabacher Familien umgesetzt werden kann.</p> <p>Die Aufteilung ist sehr gut überdacht, mit dem Spielplatz und der Möglichkeit über EFH oder DDH entscheiden zu können, so dass ein Mischgebiet, welches auch im Sinne des Baustils fällt, optimal gelöst ist. Familien mit Kinder haben dort die optimale Möglichkeit sich zu entfalten, da Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Natur gleich in der Nähe sind.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Pfeiffer, Olaf</p> | |
| <p>Positiv sehen wir, dass für die Bauphase eine Baustraße über den Uigenauer Weg erstellt / genutzt werden soll sowie die Tatsache, dass nun ein Kinderspielplatz im</p> | <p>Zum Thema Erschließung des Baugebietes wurde in Punkt B Stellung genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Plan enthalten ist und die bestehende Hecke erhalten werden soll. Mit der Erschließung und späteren Anbindung des Baugebiets an die Straßen Dillinghofweg, Laubenhaidstraße und Brandenburger Straße sind wir jedoch nicht einverstanden. Wir sind Familien, die vor allem wegen der Ruhe, der Nähe zum Stadtrand und zum Erholungsgebiet hier wohnen. Laubenhaid ist ein typisches Gebiet im Generationenwechsel. Sowohl für die älteren Anwohner als auch für die jungen Familien mit kleinen Kindern ist durch den Anstieg des täglichen Verkehrs eine Erhöhung der aktuellen Lärm-, Abgasbelastung und potentiellen Gefährdung verbunden. Die Verkehrszunahme mag aus Sicht des Straßenausbaus möglich sein, ist jedoch für uns als Bewohner nicht tragbar. Gerade neu hinzugezogene Familien sehen sich dadurch mit neuen, schlechteren Voraussetzungen als beim Zuzug konfrontiert. Es ergibt sich eine Minderung unserer Lebensqualität sowie ein Wertverlust unserer Anwesen.

Die anderen Belange werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Des Weiteren befürchten wir, dass das neue Baugebiet erweitert werden wird. Mit der Aussage von Frau Pauli bezüglich einer zulässigen Verkehrsbelastung von 4000 Fahrzeugen pro Tag wäre auch dies möglich. Das entspräche einer Vervielfachung des aktuellen Verkehrsaufkommens. Laut Bauamt ist die Erweiterung derzeit zwar nicht angedacht, jedoch ist aus Erfahrung die Halbwertszeit politischer Aussagen gering. Das Argument, die Abstandsklausel zum neu entstehenden Industriegebiet verhindere einen weiteren Ausbau, legt aus unserer Sicht folgendes nahe:
das Industriegebiet soll in der 2. Ausbauphase bis zum Uigenauer Weg reichen. Zur Wegbereitung einer zukünftigen Erweiterung finden sich sicher Mittel und Wege das Problem der Abstandsklausel z.B. mit einer Umwidmung in ein Mischgebiet zu lösen.

Zum Thema Verkehrsbelastung wurde im Punkt B Stellung genommen.

Die andere Belange werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht Bestandteil der Abwägung

Die „schlanke Erschließung“ des neuen Baugebiets geht in jedem Fall auf Kosten der schon ansässigen Bewohner. Dies kann nicht im Sinne einer Stadt sein, die sich Bürgernähe und Mitbeteiligung auf die Fahnen schreiben möchte und die ihre Zukunft nachhaltig plant, d.h. „sinnvoll wachsen“ will. Wir fordern daher, die Erschließung des Bau- / Wohngebiets dauerhaft über den Uigenauer Weg zu ermöglichen und nicht über das bestehende Wohngebiet.

Ein Ausbau des Uigenauer Weges als Erschließung für das Neubaugebiet ist nicht vorgesehen, da dadurch den Naturraum erheblich beeinträchtigt und die landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten würden. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| Schaller, Familie | |
|--|---|
| <p>Punkt 1 siehe Plan: Eiche Radius auf 10m zu reduzieren, siehe digitalen Baumplan von 2011 Minus 15% Baumschnitt im Herbst 2013.</p> | <p>Nach Rücksprache mit der Fachbehörde hatte diese besonders schützenswerte Eiche ursprünglich einen Kronentraufbereich mit einem Radius von 13 m. Als wohlwollender Kompromiss wurde der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich auf 11 m Radius verringert. Dazu wurde die Krone durch eine Baumpflegefirma entsprechend eingekürzt, bzw. die Einkürzung wurde gemäß Baumschutz-VO genehmigt.</p> <p>Da aber die vor zu starken Beeinträchtigungen zu bewahrenden Starkwurzeln im Boden natürlich weiterhin in einem Radius von ca. 13 m vorhanden sind, <u>ist der 11 m-Schutzradius zwingend notwendig, um den Baum und seine Wurzeln langfristig gesund zu erhalten.</u></p> <p>Eine weitere Verringerung des Schutzradius auf 10 m ist daher aus fachlichen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich (= zu starke Beeinträchtigung der Wurzeln, z.B. durch Bebauung, Versiegelungen, löst ggf. eine verstärkte Bildung von Totholz, bzw. im schlimmsten Falle die Erkrankung des Baumes aus). Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>Punkt 2 siehe Plan: Was darf gebaut werden an Nebengebäuden im Osten</p> | <p>s. Bebauungsplanentwurf</p> |
| <p>Punkt 3 siehe Plan: Garteneinfahrt für Eigengrundstück ermöglichen, Parkbuchten auf 2 reduzieren. Dafür Ersatz auf der nördlichen Straßenseite.</p> | <p>Der Anregungen wurde entsprochen. Ein, auf der Höhe der Garteneinfahrt vorgesehener öffentlicher Stellplatz wird auf die gegenüber liegende Straßenseite verlegt.</p> |
| <p>Punkt 4 siehe Plan: Drehen vom geplanten Neubau von Ost/West Richtung in Nord /Süd Richtung.</p> | <p>Im Bereich der Baufelder an der Brandenburger Straße ist keine Festsetzung der Firstrichtung getroffen. Die geplanten Gebäude können sowohl in Ost/West als auch Nord/Süd Firstrichtung errichtet werden. Der Anregung wurde entsprochen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Tzikas, Athanassios

Mit meiner Frau und meinen zwei Kindern (6 und 16) wohnen wir seit vier Jahren in der Reihenhaussiedlung in der Carl-Pohl-Straße. Die ruhige Lage und die gute Infrastruktur waren die Gründe, dass wir uns hier niedergelassen haben. Auch die Lebensqualität von Schwabach hat es uns angetan. Die schnelle Anbindung nach Nürnberg mit Auto und Bahn, die Schulen, Kindergärten sowie Sportplätze sind mühelos zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten gleich in der Nähe vorhanden.

Durch den Zeitungsartikel wurde ich auf das Neubaugebiet „Brandenburger Straße“ aufmerksam. Darin wurde geschildert, dass eine Anbindung über Dillinghofweg und Laubenhaidstraße erfolgen soll.

Da die Verkehrssituation schon jetzt an der Kreuzung Laubenhaidstraße/Steinmarkstraße morgens teilweise chaotische Zustände annimmt, muss ich mich gegen die derzeitigen Planungen stellen. Die Laubenhaidstraße ist immer stark einseitig beparkt. Bei einem noch höheren Verkehrsaufkommen auf der Straße sehe ich eine starke Gefährdung meiner Kinder auf dem Weg zur Schule und zu ihren Freunden.

Ich bin nicht gegen das Neubaugebiet. Im Gegenteil begrüße ich es, dass die Stadt weiterhin Bauflächen in diesem Teil der Stadt ausweist. Aber ich widerspreche einer Anbindung über das bisherige Straßennetz.

In den letzten Jahren findet in der Carl-Pohl-Straße ein regelrechter Generationenwechsel statt. Derzeit leben allein in der Carl-Pohl-Straße über 30 Kinder im Alter zwischen 0 und 17 Jahren. Zähle ich nun noch die Kinder dazu, die das betroffene Gebiet des bisher geplanten Straßennetzes bewohnen, kommen dazu noch **mindestens** 40 Kinder in der gleichen Altersklasse dazu. Ich spreche hier also von einer Gesamtzahl mit **mehr als 70! Kindern** (hier sind lediglich die Kinder mitgezählt, die ich selbst oder vom Sehen kenne), die keinerlei Ausweichmöglichkeiten wie beispielsweise Spielplätze, Bolzplatz etc. zur Verfügung haben und auf eine relativ ruhige Verkehrsanbindung in der Umgebung angewiesen sind. Ich wage zu behaupten, dass die Anzahl der Kinder in diesem Gebiet noch weiter steigen wird, da der Generationenwechsel weiter fortschreitet. Es kommt zunehmend zu Streitigkeiten zwischen der älteren Generation, weil sich die Kinder in anliegenden Gärten versammeln, um dort beispielsweise Fußball oder verstecken zu spielen. Ebenso

Wird zur Kenntnis genommen.

Die geschilderte Problematik beim Einbiegen im Bereich der Laubenhaid-/Steinmarkstraße wird zur weiteren Untersuchung an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Dort werden Lösungsansätze entwickelt, wie man die bestehende Situation „entschärfen“ kann. Das Parkverhalten der Verkehrsteilnehmer im Dillinghofweg oder Laubenhaidstraße bedarf einer, losgelöst vom Bebauungsplan gesonderten Betrachtung, die jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanes ist. Diese Problematik wird an die zuständige Fachbehörde weiter geleitet mit der Bitte ggf. geeignete Maßnahmen (Markierung zum Parkverbot) zu treffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Belange sind nicht Bestandteil dieser Abwägung.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|--|---|
| <p>sind die Gärten derart klein, dass die Kinder nicht die Möglichkeit haben, in den Gärten zu spielen. Die Kinder nutzen deshalb sehr oft die Straßen und Gassen, um zusammen spielen zu können. Daher spreche ich im Namen aller dieser Kinder, ihnen den benötigten Freiraum zu geben, indem Sie auf die Verkehrsanbindung des Neubaugebietes über den Dillinghofweg/Laubenhaidstraße verzichten und andere Möglichkeiten finden. Wir Eltern sind sehr froh, dass unsere Kinder kaum Interesse an Computerspielen, Fernseher etc. zeigen und hier noch „traditionelles Spielen“, und damit meine ich auch ein gemeinsames Spielen unabhängig vom Alter, stattfindet. Lager bauen, verstecken, fangen, und Fußball spielen sowie mit der Kreide auf der Straße malen können, wären durch eine Erhöhung des Fahraufkommens stark eingeschränkt und vielleicht sogar damit gar nicht mehr möglich. Ich weiß, dass ich hier im Namen aller Eltern dieser Kinder spreche und bitte Sie, dies in die Planung mit einzubeziehen.</p> | <p>Es ist noch anzumerken, dass das Spielen auf den öffentlichen, nicht als Spielstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen nicht gestattet ist. Im Planungsgebiet ist ein ca. 180 m² großer Kinderspielplatz für Kleinkinder geplant. Weitere Spielplätze liegen in fußläufiger Entfernung im Wohngebiet „Wildbirnenweg“. Diese können gefahrlos, ohne Querung der stark befahrbaren Straßen erreicht werden. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> |
| <p>Hier mein Vorschlag für die Anbindung: Um die Kosten für die Anbindung zu senken, ist es denkbar, bereits jetzt das Ackerland im Flächennutzungsplan als Wohngebiet zu berücksichtigen. Die Franz-Peter-Seifert-Straße wurde am Ende der Straße so gebaut, dass eine Straßenerweiterung am Ende der Straße schon damals mit eingeplant wurde und man also davon ausgeht, dass das restliche Ackerland, welches jetzt aber noch nicht im Neubaugebiet westlich der Brandenburger Straße eingeplant ist, ebenfalls Baugebiet wird.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> |
| <p>Winkler, Markus</p> | |
| <p>Auf diesen Weg möchte ich meine Missfallen zur Bebauung bzw. die Anbindung des Gebietes „Am Dillinghof“ zum Ausdruck bringen, durch welches eine massive Verkehrszunahme zu erwarten ist. Da ich Eigentümer des Grundstücks Dillinghofweg 8 bin und mein Grundstück am Siegweiher Graben angrenzt habe ich außerordentliche Bedenken bezüglich der Hanglage zum Siegweiher. Da keines der Häuser am Dillinghofweg so nahe am Hang stehen wie das meinige. Ich bin ohne Zweifel dass das Erdreich im Rahmen des zu erwarteten aufstockten Verkehrsaufkommen welches im Rahmen der Verkehrsanbindung am Dillinghofweg entstehen wird nach unten Abwandern muss und so in ungeheuren Maße, ich dann mit Schädigungen an meinem Haus und Garten rechnen muss.</p> | <p>s. Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p> <p>Sämtliche Straßen im Stadtgebiet werden regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert. Die Anregungen wurden weitergegeben.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Ebenso mache ich Sie auf Schädigungen der Kanalisation sowie der darüber liegenden Straße und deren Unterbau aufmerksam. Welche dann auf Kosten von mir und den Anwohnern zu tragen sind.

Resultierend zu diesen Bedenken sind:

Da anhand der aktuellen Planung es sich hier um eine Sackgassenerschließung mit Wendehammer im Neubaugebiet „Am Dillinghof handelt, nun der vollständige Verkehr des Neubaugebiet durch den Dillinghofweg führt!

Da sich kein Bürger mit gesunden Menschenverstand die Mühe macht den Umweg durch Brandenburger- und Laubenhaidstraße zu fahren um dann nur wenige Meter versetzt wieder auf der Steinmarkstraße hinaus zu fahren.

Was bedeutet dass **alle** Fahrzeuge aus dem Neubaugebiet „Am Dillinghof durch den Dillinghofweg fahren! Was somit zu einer übermäßigen Belastung der Verkehrslage auf dem Dillinghofweg führt!

Das Neuplanungsgebiet wird über die bestehenden Straßen der Siedlung am Dillinghof, Laubenhaidstraße und die Brandenburger Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Es ist nicht anzunehmen, dass der zukünftige Verkehr zum Neubaugebiet ausschließlich über den Dillinghofweg fließt.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Daher Frage Ich Sie, wenn Neubaugebiet, warum wird nicht wie während der Bau-
phase der Verkehr über den Uigenauer Weg geführt?
!eh mache darauf Aufmerksam unter Berücksichtigung der kontinuierlich steigen-
den Bevölkerungsentwicklung auf welche die Stadt Schwabach unter.
[http://www.schwabach.de/wirt/profil/01841 .html](http://www.schwabach.de/wirt/profil/01841.html) hinweist.

Da somit die Erschließung der dann zukünftig entstehenden Neubaugebiete auf
diesem Gebiet (welche sicherlich kommen) dann kein Problem mehr darstellen
werden.

Nun meine Alternative:

Somit wäre das Neubaugebiet über den Uigenauer Weg erschlossen.

Und das ehemalige Schallergrundstück, über welches bis jetzt die Verkehrsanbin-
dung zum Dillinghofweg geschaffen ist, mit seiner Scheune und alten Eiche, kann
man dann hernehmen um dort den geplanten Spielplatz platzieren! Somit hat man
einen ruhigen Platz gefunden um dort Familien aus Brandenburger Straße bzw.
Dillinghofweg und dem Neubaugebiet zusammen zuführen.

Somit wäre jedem geholfen.

Was nun auch noch die Durchfahrt, bzw. das Abkürzen in Zukunft von Nördlinger
Straße zur Steinmarkstraße unterbindet!

Über welches ich bzw. alle Anwohner große Bedenken haben.

Ich wäre sichtlich erfreut, wenn Sie meinen Vorschlag in Bezug auf mein Grund-
stock und Haus und unter Berücksichtigung meiner beiden Kleinkinder in Ihrer Pla-
nung mit einbringen.

s. Punkt B dieser Abwägungsempfehlung

Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer
Weg ist seitens der Planung nicht vorgesehen, da sie den Naturraum
erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zer-
schneiden würde. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Fläche mit der Eiche wäre grundsätzlich als öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ grundsätzlich geeignet.
Es besteht jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse keine Verfügbar-
keit über diese Fläche. Somit könnte die Festsetzung eines Kinder-
spielplatzes an der angeregten Stelle dessen zeitlichen Realisierung
erheblich erschweren.

Um den Kinderspielplatz, wie im Vorentwurf vorgesehen, zeitgleich mit
der Bebauung realisieren zu können, wird an diesem Standort festge-
halten.

Zanetti, Jürgen Dr.

Als .Anwohner in der Schwabacher Brandenburger Straße möchte ich mich zum
hier geplanten Bauvorhaben wie folgt äußern.

Das größte Problem wird der zu erwartende starke Verkehr sein. Zum einen wäh-
rend der langen Bauzeit, zum anderen wegen der fortdauernden Mehrbelastung
der Anwohner Brandenburger Str./Dillinghofweg (bereits zur Zeit viel zu
eng!)/Laubenhaidstraße u.a. Soweit mir bekannt, wird für die Bauzeit eine proviso-
rische Zufahrt vom Uigenauer Weg her geschaffen. Leider soll die nach Ende der
Bauphase wieder zurückgebaut werden, was die Beeinträchtigung w.o. verstetigen
wird. Ob das weitsichtig ist, wird angesichts der krakenhaften Ausbreitung Schwab-
achs negativ sichtbar werden, denn über kurz oder lang dürfte der Bau der geplan-
ten 39 Wohneinheiten nur der Anfang weiterer Expansion sein.

s. Punkt B dieser Abwägungsempfehlung.
Der Anregung wird nicht entsprochen.

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|--|
| <p>Vorschlagen möchte ich Überlegungen dahin gehend, dass zunächst die provisorische Zufahrtstrasse als dauerhafte Straße angelegt wird, dann aber auch der Uige-nauer Weg, der ja jetzt schon schlecht und recht eine Verbindung vom EDEKA-Markt an der Nördlinger Straße in Richtung Unterreichenbach darstellt. Nägel mit Köpfen zu machen, erscheint mir auf lange Siebt hin klüger und vor allem billiger zu sein. Trotz möglicher juristischer Bedenken und Komplikationen. Nach Zusage des Bürgermeisters Dr. Donhauser in der Bürgerversammlung vom 9.4.2014 erwarte ich eine Reaktion auf dieses Schreiben.</p> | <p>Gemäß des Baugesetzbuch ist eine Beantwortung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen nicht vorgesehen. Nach Abwägung der Stellungnahmen durch den Planungs- und Bauausschuss wird diese Abwägungsempfehlung auf der Internetseite der Stadt Schwabach, im Bereich der Planung S-111-12 Am Dillinghof eingestellt.</p> |
| Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden) | |
| Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) | |
| <p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2013 begrüßen wir die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Baugebiet und regen zusätzlich an, die vorgesehene Fläche nach Möglichkeit in zentraler Lage zu positionieren und bei der Gestaltung auf ihre Attraktivität auch für ältere Kinder sowie als Treffpunkt für alle Generationen wert zu legen.</p> | <p>Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Ein anderer Standort für die Unterbringung einer solchen Einrichtung wurde, trotz der geführten Grunderwerbsgespräche mit dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2 nicht gefunden.</p> |
| Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit | |
| <p>1.) Wohnen im Alter Grundsätzlich ist ein Bauen für junge Familien positiv zu bewerten. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es jedoch sinnvoller, in den Wohngebieten eine Altersdurchmischung anzustreben. So kann Nachbarschaftshilfe (z.B. Leihoma, Hausaufgabenhilfe, Hilfen für ältere Menschen u.ä.) und ein Miteinander der Generationen gefördert und eine Überalterung des Wohngebietes nach ca. 30 Jahren vermieden werden. Dies wird auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts so formuliert. Es wäre zu überprüfen, ob sich die Bauflächen nicht auch für Geschosswohnungsbau, in dem auch barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen entstehen müssten, genutzt werden könnte. Grundsätzlich ist bei der Erstellung von Neubauten (auch Einfamilienhäusern) wich-</p> | <p>Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Andere Wohnformen fügen sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>tig, dass sie barrierearm bzw. -frei sind, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Der künftige Bauträger sollte darauf entsprechend hingewiesen werden.</p> | <p>Nach dem geltenden Festsetzungskatalog des §9 BauGB können keine Vorgaben bezüglich der Barrierefreiheit der einzelnen Gebäude gemacht werden.</p> |
| <p>2.) Stadtteileinrichtungen Für eine generationenübergreifende Begegnungsstätte sollte eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen werden.</p> | <p>Die Stellungnahme ist nicht genügend konkretisiert im Hinblick auf die Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche. Es kann schon jetzt aber gesagt werden, dass diese geplante Bebauung kein Erfordernis auslöst, eine Gemeinbedarfsfläche einzuplanen. Durch die Randlage in Bezug auf die gesamte Siedlung westlich der Steinmarkstraße ist ein Standort zur Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche nicht so gut geeignet und wenig attraktiv. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>3.) Versorgungseinrichtungen Abfallbeseitigung: Für ältere Menschen kann es sehr beschwerlich sein, Mülltonnen an eventuell vorgesehene Sammelplätze zu bringen. So sollten unbedingt ausreichende Anfahrtsmöglichkeiten im Wohngebiet geschaffen werden.</p> | <p>Die Straßen sind so dimensioniert, dass die Mülltonnen direkt vom Haus angedient werden können. Die Ausnahme bilden nur die Doppelhäuser, im Kernplangebiet. Dort werden die Tonnen an Tag der Müllabfuhr direkt an Straßenrand gestellt werden müssen. Der Anregung wird entsprochen.</p> |
| <p>4.) Begegnungsmöglichkeiten Die vorgesehene Spiel- und Freiflächen sollte nicht im Nordwestteil des Planungsgebietes, sondern in zentraler Lage positioniert sein, damit sie mehr als „Dorfplatz“ und somit als Begegnungsmöglichkeit für alle Generationen fungieren kann.</p> | <p>Der Kinderspielplatz soll, seiner Zweckbestimmung nach, Kindern dienen. Ein zentraler Begegnungsort für alle Generationen ist auf Grund der Größe des Gebietes (geplante 40 Wohneinheiten) nicht geplant. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>5.) Der Seniorenrat nimmt wie folgt Stellung: Der Seniorenrat, stimmt dem erweiterten Geltungsbereich zu. Der Seniorenrat wünscht sich eine Wohnbebauung für Jung und Alt. Bei den Häuserformen sollten, wenn möglich, Einliegerwohnung vorsehen werden.</p> | <p>Diesem Gedanken wurde bei der Planung Rechnung getragen. Es ist vorgesehen, pro Gebäude 2 Wohneinheiten zuzulassen. D.h. die Errichtung einer Anliegerwohnung wäre damit möglich. Der Anregung wurde entsprochen.</p> |

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

| Amt 31 - Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung | |
|--|--|
| <p>Unter Verweis auf die bisher im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Wir weisen nochmals auf den Vorschlag von Amt 31 bezüglich einer alternativen Feldzufahrt in Verlängerung der Erschließungsstraße hin.</p> | <p>Die Feldzufahrt zum Flurstück Fl.Nr. 1132/2 wurde so gewählt, damit die noch anzulegende ökologischen Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Planungsgebietes nicht noch mal unnötig unterbrochen wird (s. oben der geplante Fußweg nach Westen hin.</p> |
| Amt 44 - Tiefbauamt | |
| <p>1. Sachgebiet Stadtentwässerung Das geplante Baugebiet „Am Dillinghof“ ist nach den Vorgaben des Landesamtes für Wasserwirtschaft im Trennsystem zu entwässern, wobei das Niederschlagswasser in den naheliegenden Siechweihergraben, einem Gewässer III. Ordnung, eingeleitet werden kann. Für die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in die dort bestehenden Regenrückhaltebecken zum Siechweihergraben, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In Folge der Bebauungsplanänderungen und -erweiterungen und den damit verbundenen Umplanungen, wird Amt 44 die Bauentwürfe für die Erschließungsanlagen erst dann in Angriff nehmen, wenn ein rechtsgültiger B-Plan verbindlich vorliegt. Hinsichtlich der von den Anwohnern gewünschten Baustraße über den Uigenauer Weg und angrenzende Ackerflächen zum Baugebiet wäre als Alternative noch folgender Vorschlag zu unterbreiten: Vor Baubeginn wird ein Fahrweg zum Baugebiet z. B. über Dillinghofweg und Brandenburger Straße festgelegt und entsprechend ausgeschildert. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden diese Straßen dann nach Bedarf ausgebessert und mit einer neuen Oberschicht saniert. Im Vergleich zur Herstellung mit anschließendem Rückbau einer Baustraße wären hier die verwendeten Haushaltsmittel wertbringend und auch bürgernah einsetzbar.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Tiefbauamtes wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Durch die empfohlene Maßnahme wären die, von den Bürgern angesprochene Konflikte in Bezug auf den Baustellenverkehr nicht gelöst. Deshalb wird an der vorgesehen Lösung: Errichtung einer Baustraße vom Uigenauer Weg bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches der Planung festgehalten. Dadurch wird das vorhandene Gebiet vom Baustellenverkehr weitestgehend entlastet. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> |
| <p>2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau „ Die Straßenbreite sollte gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) mindestens für den Begegnungsfall PKW / Müllfahrzeug ausgelegt sein. Dies würde eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m bedeuten. Der kombinierte</p> | <p>Die festgesetzten Straßenquerschnitte richten sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06). Die Radien und Fahrbahnbreiten sind auch für ein 3 bzw. 4-Achser Müllfahrzeug knapp aber ausreichend bemessen.</p> |

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u> |
|---|---|
| <p>Geh- / Radweg mit anschließender Feldzufahrt (Nord-West-Ecke, Fl.Nr. 1094/2) sollte wenigstens 3,0 m breit sein, um von entsprechenden Fahrzeugen genutzt werden zu können. Bei der Anlage von Parkplätzen empfehlen wir, nicht nur die Mindestabmessungen vorzusehen, sondern so zu planen, dass ein komfortables Ein- und Ausparken, sowie Ein- und Aussteigen ermöglicht wird. Auf die Einhaltung ausreichend großer Radien in Einmündungs- und Kurvenbereichen wird hingewiesen.</p> | <p>Der Anregungen wurde Rechnung getragen, die geplante Wegeverbindung nach Norden hin wurde auf 3,0 m verbreitert, um u.a. dort auch die erforderlichen Leitungen unterzubringen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung einer konkreten Straßenausbauplanung berücksichtigt.</p> |
| <p>Amt 45 - Baubetriebsamt</p> | |
| <p>Wie ich den Unterlagen entnehmen kann, dürfte es keine Probleme mit der Müllabfuhr geben. Der Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m ist ausreichend (Wenn er nicht als Parkplatz genutzt wird). Die Schleppkurven für die Einmündungen müssen für 3 bzw. 4 Achs Müllfahrzeuge bemessen sein. Für Hinterlieger müssen Standpunkte für die Mülltonnen eingeplant werden.</p> | <p>Die festgesetzten Straßenquerschnitte richten sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06). Die Radien und Fahrbahnbreiten sind auch für ein 3 bzw. 4-Achser Müllfahrzeug knapp aber ausreichend bemessen. Für die Doppelhausbebauung im Kernplangebiet wird folgende Regelung getroffen: Am Tag der Müllabfuhr können die Mülltonnen direkt am Straßenrand hingestellt werden. Ein weiterer Flächenverbrauch verbunden mit der Planung der zu diesem Zweck errichteten Sammelmülltonnenplätze wird für nicht erforderlich gehalten.</p> |

*Bild zum Schreiben Herrn Dr. Markus Hoffmann.

