

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Redaktioneller Hinweis: Die während des o.g. Zeitraums eingegangenen Stellungnahmen (schwarzer Text) sind Bestandteil der aktuellen Abwägung durch den Stadtrat. Teile, die auf frühere Stellungnahmen Bezug nehmen (grauer Text), wurden in der Stadtratssitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Eine erneute Abwägung ist nur erforderlich, bei Veränderungen bzw. Ergänzungen (schwarzer Text).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (17.11.2014, Eingang 10.12.2014)	
Unsere bisherigen Stellungnahmen zum Baugebiet gelten uneingeschränkt weiter.	Die bisherigen Stellungnahmen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 28.03.2014 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen worden und betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes. Eine ergänzende bzw. erneute Abwägung erfolgt nur an den Stellen, bei denen die abschließende Abwägung noch nicht erfolgt ist (schwarzer Text).
Verwunderlich ist die Verschränkung von Verfahrensschritten: Während hier noch zu einzelnen Punkten Stellung bezogen werden kann, sind Bauvorhaben auf der Fläche bereits im vollen Gange. Wir bitten um eine Erläuterung dieser Abläufe.	Die Aufstellung des Bebauungsplans läuft entsprechend den Vorschriften des BauGB ab. Im § 33 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung geregelt. Die Voraussetzungen nach Abs. 1 sind erfüllt, da <ul style="list-style-type: none">• die öffentliche Auslegung und die parallele Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 stattgefunden hat,• anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht - über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2014 eine Abwägung i. S. § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen,• der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt – dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und• die Erschließung gesichert ist – mit dem Stadratsbeschluss vom 28.03.2014 und der erfolgten Abwägung ist die Verkehrsfläche in seiner Festsetzung bestätigt worden. Eine gesicherte Umsetzung liegt vor, da die Flächen im Eigentum der Stadt Schwabach liegen. Wenn die v.g. Voraussetzungen erfüllt sind, obliegt die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, sondern

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>es besteht ein Anspruch auf Genehmigung (gebundene Entscheidung).</p> <p>Die weiteren Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB, die Zulässigkeit von Vorhaben vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) betreffend, sind bei den genehmigten Bauvorhaben erfüllt. Es wurden keine (Teil-)Baugenehmigungen im Sinne Art. 59, 60 bzw. 70 BayBO erteilt, die die geänderten Teile des Bebauungsplans betreffen. Für die veränderten Teile obliegt die Abwägung nach wie vor der Entscheidung des Stadtrats.</p>
<p>Die optische Gliederung von Gebäuden erst ab einer Länge von 50 m (B.1.1), bringt eine deutliche Verschlechterung der Gebäude ins Landschaftsbild und ist unverständlich und wird abgelehnt.</p>	<p>Die gestalterische Festsetzung orientiert sich an der in der Baunutzungsverordnung im § 22 getroffenen Definition der offenen Bauweise und bleibt bestehen. Die zwingende Gliederung ab 50 m Fassadenlänge gewährleistet, dass trotz der festgesetzten abweichenden Bauweise (es sind auch Fassadenlängen über 50 m zulässig) keine ungegliederten Fassaden über die Länge der offenen Bauweise hinweg entstehen.</p> <p>Die Notwendigkeit, größere Baukörper zuzulassen liegt an den möglichen Anforderungen aus der Produktion. Für das Orts- und Landschaftsbild soll dies jedoch keinen Nachteil bilden, sondern eine Harmonisierung durch Gliederung entstehen. Die Gliederung muss bei Baukörpern über 50 m Länge vorgenommen werden. Zu den Möglichkeiten gehören z.B. Fassadenversatz, Materialwechsel, vertikale Fensterbänder.</p> <p>Eine feinteiligere Gliederung soll nicht gefordert werden, da diese auf die Baumasse keinen Einfluss hat und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht deutlich verschlechtert werden. Die Forderung würde einer wirtschaftlichen Vereinbarkeit mit den Produktionsabläufen und der Errichtung der gewerblichen Baukörper entgegenstehen bei gleichzeitiger nicht deutlicher Verbesserung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p>
<p>Die unter C2.-C.4 eingeräumte Möglichkeit, Sträucher auch mit kleinerer Wuchshöhe zu pflanzen, kann nur mitgetragen werden, wenn die gesamte Baumaßnahme auch von den städtischen Behörden bzw. von entsprechend beauftragten Fachleuten naturschutzfachlich mitbetreut wird. Dies schließt auch die Überwachung sämtlicher naturschutzrechtlicher Vorgaben und den</p>	<p>Die in den Festsetzungen C.2. bis C.4 vorgesehene Ausnahme ist an die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwabach gebunden, d.h. ohne die Zustimmung wird von der Ausnahme kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Maßnahmen C.2 bis C.4 betreffen, bis auf eine kleinere Pflanzmaß-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Schutz des Bannwaldes mit ein.	nahme C.3 im Bereich der bestehenden privaten Anwesen, Flächen im Eigentum der Stadt Schwabach. Die Maßnahmen werden wie folgt umgesetzt: Maßnahme C.2 durch die Stadtgärtnerei, Maßnahme C.3 im Bereich der Regenrückhalteteiche durch das Tiefbauamt und die Maßnahme C.4 durch die Stadtgärtnerei. Die Überwachung naturschutzrechtlicher Vorgaben obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.
In unserer Stellungnahme vom 28.3.2012 forderten wir Sie auf ein Klimagutachten zu erstellen, um die Beeinträchtigung des wichtigsten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet zu untersuchen. Den veröffentlichten Unterlagen Seite 2 der Stellungnahme des Bund Naturschutzes vom 10.12.2014 kann ich keine entsprechende Untersuchung entnehmen. Diese ist aber, auch insbesondere in Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung an der Brandenburger Straße, von hoher Bedeutung.	Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein belang in der Abwägung. Von daher stellt sich nicht die Infragestellung des Standortes. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht. Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Dies ist auch im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden). Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BImSchG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil. Die Bebauung in der Brandenburger Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige Auswirkungen müssen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Stellungnahme vom 28.02.2014</u> An den Gründen für die Ablehnung des „Gewerbepark West“ (laut Stellungnahme vom 28.03.12) hat sich nichts geändert. Auch für die Erweiterung des Baugebietes gelten die gleichen Bedenken, die hiermit ausdrücklich aufrecht erhalten bleiben.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Die Sachargumente fließen in die Abwägung ein, ebenfalls die Stellungnahme vom 28.03.2012.</p>
<p>In Hinblick auf die Erweiterung betonen wir, dass die Gefahr der Grundwasserbelastung durch produzierendes Gewerbe ausgeschlossen sein muss - insbesondere für das Trinkwasserschutzgebiet bei Unterreichenbach und den „Siechweihergraben“.</p>	<p>Die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt. Die entsprechende Festsetzung B.4.1 in Verbindung mit Hinweis D.10 setzen die Vorschriften u.a. zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers und der Einleitung in das Gewässer Siechweihergraben um.</p>
<p>Wir regen an, dass das Grundwasser regelmäßig beobachtet wird. Es gibt den Trinkwasserbrunnen der Stollars, der als Messstelle dienen könnte.</p>	<p>Bis zum Satzungsbeschluss soll geprüft werden, ob der bisherige Trinkwasserbrunnen am ehemaligen Legehennenbetrieb oder eine andere Bohrstelle als Grundwassermessstelle ausgebaut werden kann. Der ehemalige Trinkwasserbrunnen der privaten Anwesen befindet sich im Bereich des ehemaligen Legehennenbetriebs im GE 1. Der Brunnen ist nicht geeignet für den Ausbau einer Grundwassermessstelle. Hinsichtlich der Fließrichtung des Grundwassers wäre die Positionierung am nördlichen Rand des Gewerbegebiets vorzuschlagen. In diesem Bereich befinden sich keine geeigneten Bohrstellen. Bei einer später festgestellten Notwendigkeit könnte eine Grundwassermessstelle nachträglich im Bereich der Regenrückhalteteiche oder im Bereich der Stellplätze am Wendehammer der Planstraße A errichtet werden. Dazu ist u.a. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 28.03.2012</u> <u>Wasserhaushalt</u> Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S.19) liegt das Grundwasser nur 1-3 m unter Gelände und fließt Nord-Nordost Richtung Schwabachtal. Laut Gutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer vom 16.05.11 wurde an den 2 Bohrpunkten jedoch kein Grundwasser gefunden.</p>	<p>Die Umweltverträglichkeitsprüfung beurteilt u.a. den Boden an Hand seiner typischen Eigenschaften. Inzwischen liegt ein aktuelles Gutachten „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht“ des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer vom 12.12.2011 vor. Es wurden zehn Bohrungen und zehn Rammsondierungen vorgenommen und kein Grundwasser angetroffen.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nord-nordöstlich vom Planungsgebiet schließen sich wechselfeuchte Zonen mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion an. Es ist unsererseits nicht nachzuvollziehen, warum die einschlägigen Hinweise und Karten des ABSP für Schwabach nicht berücksichtigt worden sind. Diese Zonen müssen doch entweder durch Grundwasser oder durch Oberflächenwasser gespeist werden. Eine detaillierte Abklärung der Zusammenhänge des Wasserhaushalts in diesem Bereich ist unbedingt erforderlich.</p>	<p>Im ABSP für Schwabach sind die wechselfeuchten bis mäßig feuchten Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion kartiert und beschrieben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine sehr kleine Fläche dieser Ausprägung, die im Rahmen der ökologischen Eingriffsbilanzierung mit erfasst wurde. Größere zusammenhängende Flächen erstrecken sich entlang des Siechweihergrabens, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Auswirkungen auf den Siechweihergraben und die angrenzenden wechselfeuchten Böden ergeben sich indirekt durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer. Auf Grund der Bodenfunktion und zum Schutz des Gewässers Siechweihergraben erfolgt die Einleitung nur stark gedrosselt über Regenrückhalteteiche. Durch die länger anhaltende, aber gedrosselte Einleitung an zwei Einleitstellen (nordwestlich und nordöstlich vom Plangebiet) und eine geplante naturnahe Gestaltung der Einleitstellen können Überschwemmungen beim Regenergeignis und das schnelle Austrocknen nach einem solchen reguliert werden. Damit bleibt die für den Boden notwendige Einspeisung von Oberflächenwasser erhalten.</p>
<p>Wir fordern deshalb zur dauerhaften Beobachtung der Grundwasserverhältnisse drei Bohrungen bis ins Grundwasser hinein, die so angeordnet sind, dass die Grundwasserfließrichtung sicher bestimmt werden kann. Die Bohrungen sind zu Grundwasserbeobachtungspegeln auszubauen und vor der Bebauung des Gebietes zu errichten.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 20 Prozent der Fläche der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8) kann vor Ort versickern. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern kann, soll über Regenrückhalteteiche mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage gedrosselt in den Siechweihergraben eingeleitet werden. Vor Ort anfallenden und versickerndes nicht stark belastetes Niederschlagswasser dient der Erhaltung der Bodenfunktion und Grundwasserneubildung. Stark belastetes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken vorzureinigen bzw. in den Abwasserkanal abzuführen.</p> <p>Bis zum Satzungsbeschluss soll geprüft werden, ob der bisherige Trinkwasserbrunnen am ehemaligen Legehennenbetrieb oder eine andere Bohrstelle als Grundwassermessstelle ausgebaut werden kann.</p> <p>Der ehemalige Trinkwasserbrunnen der privaten Anwesen befindet sich im Bereich des ehemaligen Legehennenbetriebs im GE 1. Der Brunnen ist nicht geeignet für den Ausbau einer Grundwassermessstelle. Hinsichtlich</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>der Fließrichtung des Grundwassers wäre die Positionierung am nördlichen Rand des Gewerbegebiets vorzuschlagen. In diesem Bereich befinden sich keine geeigneten Bohrstellen. Bei einer später festgestellten Notwendigkeit könnten Grundwassermessstellen nachträglich im Bereich der Regenrückhalteteiche oder im Bereich der Stellplätze am Wendehammer der Planstraße A errichtet werden. Dazu ist u.a. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p>
<p>Die Umweltprüfung möge detailliert klären, ob und wie weit der Wasserhaushalt den absolut schützenswerten benachbarten wechselfeuchten Zonen bzw. der Abfluss von Oberflächenwasser zu den absolut schützenswerten benachbarten wechselfeuchten Zonen verändert wird, wenn</p> <p>a) das Gelände durch Bodenauf- und Abtragungen egalisiert und terrassiert wird</p> <p>b) im Planungsgebiet großflächige Versiegelungen erfolgen</p>	<p>a) Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich am vorhandenen Gelände. Egalisiert wird das Gelände notwendigerweise dahingehend, dass eine funktionierende Erschließung möglich wird (Steigungswinkel) sowie die geplanten Gewerbeflächen keine zu starke Neigung aufweisen (geplant ca. 2,5%). Bereits bei der Entwurfsplanung wurde die Geländekante frühzeitig berücksichtigt. Durch die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sowie die öffentliche Grünfläche im Bereich der Geländekante ergibt sich eine Zäsur zwischen dem nördlich zur Geländekante verlaufenden tiefer gelegenen Geländeniveau.</p> <p>b) Der Bebauungsplan begrenzt die Bebauung und damit die Bodenversiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8. Damit können maximal 80 Prozent des Baugrundstücks überbaut werden. Auf 20 Prozent der Grundstücksfläche versickert nach wie vor das Niederschlagswasser vor Ort. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstücks (entsprechend der Baunutzungsverordnung) möglich wird, aber die Bodenfunktion hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht vollkommen unmöglich wird. Für die Flächen des öffentlichen Grünstreifens (Geländekante) ist bis auf einen schmalen Wirtschaftsweg sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes keine Bebauung vorgesehen. An diesen Flächen versickert das Niederschlagswasser vor Ort. Alternativ eine geringere Grundflächenzahl festzusetzen bedeutet eine geringere Nutzbarkeit der Grundstücke, damit einer notwendigen flächenmäßigen Ausweitung des Gewerbegebietes und einer Vergrößerung der versiegelten Erschließungsflächen. Damit würde das Verhältnis insgesamt zwischen versiegelten Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) zu unbebau-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>ten Flächen schlechter und die Ausführung teurer werden. Darüber hinaus entspricht es nicht der städtebaulichen Zielstellung, bebaute Flächen möglichst kompakt zu halten, um andererseits insgesamt weniger Flächen als Bauland festzusetzen (Wirtschaftlichkeit als auch sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind u.a. Kriterien der Abwägung).</p>
<p>Die Umweltprüfung möge zudem detailliert prüfen, ob und wie eine erhöhte Gefahr der Grundwasserbelastung durch produzierendes Gewerbe ausgeschlossen ist. Eine Belastung privater Brunnen sowie der Einzugsbereiche des Trinkwasserschutzgebietes bei Unterreichenbach muss ausgeschlossen sein.</p>	<p>Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser aus dem Geltungsbe- reich des Bauungsplanes soll in drei Regenrückhalteteichen (RRT1-3) zurückgehalten und von dort gedrosselt abgeleitet. RRT1 und RRT2 ent- wässern gedrosselt in den Vorfluter Siechweihergraben. Das RRT3 soll erst mit der südlichen Erweiterung des Gewerbegebiets gebaut werden. Auf Grund der geringen Fläche und des unwirtschaftlichen Aufwands wird vor- übergehend das Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal einge- leitet. Eine spätere Umbindung des Kanals kann außerhalb der Gewerbe- grundstücke stattfinden.</p> <p>Für die Einleitstellen E1 (aus RRT1) und E2 (aus RRT2) ist ein wasserrecht- liches Genehmigungsverfahren mit gehobener Erlaubnis nach §15 WHG erforderlich. Dies wird mit Vorlage der Entwurfsplanung beantragt. Für die Einleitstelle E3 (aus RRT3) ist kein wasserrechtliches Genehmigungsverfah- ren erforderlich, weil die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal der Stadt Schwabach erfolgt.</p> <p>Für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist ein hydraulischer und qualitativer Nachweis nach M153 für die Einzugsgebiete des RRT1 und des RRT2 Re- genwasserbehandlungsanlagen erforderlich.</p> <p>Im Ergebnis ergibt sich überwiegend eine geringe bis mittlere Belastung. Sollten im Einzelfall Gewerbebetriebe genehmigt werden, die eine starke Belastung darstellen, müssen diese auf dem eigenen Grundstück eine pri- vate Regenwasserbehandlungsanlage errichten und unterhalten bzw. das stark belastete Niederschlagswasser gedrosselt in den Schmutzwasserka- nal einleiten. Ggf. weitere Auflagen, die aus der Erlaubnis entstehen, wer- den berücksichtigt.</p> <p>Damit wird gewährleistet, dass keine stark belasteten Abwässer in den Bo- den versickern und es dort wiederum zu Verunreinigungen kommt.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Die vorhandenen Anwesen werden an die Trinkwasserversorgung des Gewerbeparks angeschlossen, so dass die privaten Trinkwasserbrunnen aufgegeben werden.</p> <p>Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Unterreichenbach sind nicht erkennbar, da eine getrennte Entsorgung der Abwässer, je nach Verschmutzungsgrad, erfolgt. Darüber hinaus sind gewerbliche Betriebsflächen in nicht wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen bzw. mit dem Bauantrag ein Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem Merkblatt M 153 vorzulegen.</p>
<p><u>Tier und Pflanzenwelt</u> Das SAP - Gutachten der Ifanos vom 11.07.11 scheint sich wenig mit der Beobachtung im Gelände beschäftigt zu haben. Mehrfach wird von „potentiellen“ Arten gesprochen. Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S.20) wurden jedoch 3 gefährdete Vogelarten und 2 gefährdete Falterarten im Gelände gefunden und nachgewiesen. Es wird deshalb eine Geländeaufnahme zu geeigneten Zeitpunkten gefordert.</p>	<p>Das saP-Gutachten von Ifanos stellt eine aktuelle Aufnahme vor Ort dar, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Auch Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten unterliegen Veränderungen. Dabei wurde in die Arten unterschieden, die tatsächlich vor Ort angetroffen wurden und jene, die nicht angetroffen wurden, aber prinzipiell für möglich gehalten werden (auf Grund der Rahmenbedingungen). Im Rahmen der saP wurden sieben Vermeidungsmaßnahmen definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie beim Bauablauf Berücksichtigung finden. Darüber hinaus gehende CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.</p>
<p>Das Plangebiet grenzt an Bannwald und Wiesen. Hier sind Pufferzonen und Biotopvernetzungsflächen in größerem Maß vorzusehen als dies bislang geschehen ist. Die derzeit geplante west-östliche Biotopfläche ist mehr der Topografie geschuldet, als der Vernetzung von Biotopflächen.</p>	<p>Bei der Planung des Gewerbeparks wurden die angrenzenden Flächen in der Betrachtung berücksichtigt. Im Bereich des Bannwaldes wurde die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 20 m von der Waldkante zurückgesetzt. Im Bereich des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes soll eine Anpflanzung als Übergang erfolgen. Die Terrassenkante bildet auf Grund der Breite gleichzeitig eine Grünstreifen und dient der Biotopvernetzung. Weitere Flächen für Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden bedeuten, insgesamt mehr Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Es wird für sinnvoll erachtet, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und größtmöglich unberührte natürliche Flächen als solche zu belassen. Zusätzlich werden im Übergang zum nördlichen und nordwestlichen Land-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	schaftsraum Gestaltungsvorschriften für die Einfriedungen vorgenommen. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Metallgitterzäune) im Bereich des Bannwaldes mit einer dichten Hecke aus einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
<u>Stadtklima</u> Auf dem leicht geneigten Gelände nordwestlich der Nördlinger Straße entsteht bei windschwachem Strahlungswetter Kaltluft / Frischluft. Diese fließt dem Geländere relief folgend ab und wirkt über die Talsenke bis an den Stadtkern von Schwabach. Das Planungsgebiet hat für das Stadtklima größte Bedeutung (vgl. dazu die Klimakarte im ABSP). Das geplante Gewerbegebiet wird voraussichtlich - zum einen Kaltluftentstehung und -abfluss in Richtung Stadt beeinträchtigen oder aber - auf Grund von Schadstoffemissionen durch produzierendes Gewerbe zu einer zusätzlichen Emissionsbelastung im Stadtgebiet führen. Hierzu wird ein ausführliches Klimagutachten eingefordert. Laut Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros Grebe von 1991 (S. 24 + 29) wäre dies nicht akzeptabel und nicht ausgleichbar. Das Büro Grebe kommt somit zu dem Ergebnis: „Es wird ausdrücklich empfohlen, diese Fläche nicht zu bebauen.“	Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind. Die Aussage, dass der gesamte Standort des Gewerbeparks West nicht zu bebauen ist, geht in der Gesamtschau aus dem Gutachten so nicht hervor. Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig begrenzt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein Belang in der Abwägung. Zudem wurde eine Abwägung der Vor- und Nachteile im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) vorgenommen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht den Darstellungen nicht. Von daher wird der Standort grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche kleiner. Ein Ausgleich im Stadtgebiet ist nicht möglich. Durch die kompakte Flächennutzung soll verhindert werden, dass wesentlich mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen (schonender Umgang mit Grund und Boden). Zur Verringerung möglicher Emissionen wurde im Planentwurf kein Industriegebiet, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauvorhaben selbst unterliegen zudem bei der Baugenehmigung dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Handelt es sich um einen Betrieb, der eine Genehmigung nach BImSchG bedarf, ist die darin enthaltene Baugenehmigung ein fester Bestandteil.
<u>Landschaftsbild / Topografie</u> Die Planungsfläche ist ein wichtiges optisches „Tor“ zu Schwabach. Dieser weite Blick in Land, der auch für Touristen Seltenheitswert hat, würde verbaut. Umgekehrt würde das Neubaugebiet „Laubenhaid“ auf eine Gewerbefläche schauen. Letztlich entstünde ein „Siedlungsbrei“, in dem die Grenze zwischen	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat sich wie folgt geäußert: „Der o.a. Bebauungsplan ist aus dem Flächen-

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Schwabach - Autohof - Haag verschimmt. Dies widerspricht der Regionalplanung der polyzentralen Strukturen.</p>	<p>nutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.“</p> <p>Ein Siedlungsbrei zwischen dem Autohof Haag und der bisherigen Bebauungsgrenze in Schwabach entsteht nicht, da das Baugebiet kompakt geplant ist und entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans durch weitere Planverfahren erweitert werden soll.</p> <p>Der unverbaute Blick in die freie Landschaft ist kein schützenswerter Belang in der Bauleitplanung. Damit würde die Planungshoheit der Gemeinde an allen Ortsrändern so weit eingeschränkt werden, dass keinerlei Entwicklungsspielraum verbleibt. Durch eine kompakte Bebauung soll vermieden werden, dass noch größere Flächen bebaut werden.</p>
<p>Die geplante Bebauung soll nicht entsprechend der natürlichen Topografie erfolgen: vielmehr soll die Hanglage egalisiert und terrassiert werden. In den jetzigen Planungsunterlagen fehlt ein klarer Vergleich zwischen jetzigem Geländeverlauf und geplanten Geländeverlauf. Die Gebäude mit den festgesetzten Höhen über NN sind darin einzuskizzieren. Dafür wird mindestens eine 3D-Simulation im Vergleich vorher / nachher eingefordert. Nur so kann die entstehende optische „Verbauung“ wirklich eingeschätzt werden.</p>	<p>Die vorhandene Terrassenkante wird im Bebauungsplan im Entwurf berücksichtigt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine leichte Erhöhung der Geländekante (ca. 2 m) ist notwendig, um das Gefälle auf den geplanten Gewerbegrundstücken im Rahmen zu halten (ca. 2,5% Gefälle).</p> <p>Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind die Gebäudehöhen nicht mehr auf NN, sondern auf die geplante Höhe der Straße bezogen. Dies ist möglich, da die Straßen- und Kanalplanung zu dem sehr frühen Zeitpunkt einen ausreichenden Sachstand erreicht hat. Konkret werden für jedes Bau- feld Bezugshöhen festgesetzt, als Mittelwert aus den umgrenzenden Straßen- bzw. Geländehöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist ebenfalls abgestuft worden durch geringere Höhen im Übergang zu den Randflächen und entlang der B 466.</p> <p>Eine darüber hinausgehende 3D-Simulation ist nicht Ziel führend. Die gewerblichen baulichen Anlagen könnten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der weiteren Vorgaben (z.B. max. Höhe) geplant werden. Eine enge Eingrenzung der überbaubaren Flächen bzw. der Höhe der baulichen Anlagen ist bei Gewerbegebieten auf Grund der sehr differenzierten Anforderungen (z.B. Halle mit Kranbahn) nicht zu empfehlen.</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Schutz vor unnötigem Flächenfraß</u> Die Flächenknappheit im Stadtgebiet Schwabach ist bekannt – umso sorgfältiger müssten die Abwägungen zum Flächenverbrauch erfolgen. Eine Bereitstellung von Gewerbeflächen auf „Vorrat“ wird abgelehnt. Die angebotsorientierte Praxis (vgl. „Wiesenstraße“) ist verfehlt und nicht mehr zeitgemäß.</p>	<p>Im Stadtgebiet von Schwabach sind aktuell kaum noch freie Gewerbegrundstücke verfügbar. Einige Flächen, wie in der Wiesenstraße, sind potenziell für Gewerbebetriebe geeignet und werden auch nachgefragt, jedoch sind einzelne private Eigentümer nicht am Verkauf interessiert. Gewerbeflächen, die durch Betriebsverlagerungen vorhanden sind, wie beispielsweise das Niehoff-Gelände (Fürther Straße), unterliegen starken Restriktionen u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes. Damit sind die tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen als gering einzustufen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ muss mit einem zeitlichen Vorlauf zur Vermarktung erfolgen (Planungs- und Bauzeiten), wenn in naher Zukunft für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen sollen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans S-110-10 wurde nicht die gesamte gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen, sondern ein sinnvoller erster Bauabschnitt definiert. Ziel der Bauabschnittsbildung ist es, keine unnötigen „Vorratsflächen“ zu bilden bzw. eine flächenmäßig zusammenhängende Vermarktung der Flächen anzustreben (kein „Flickenteppich“).</p>
<p>Völlig unverständlich ist, die Ausdehnung des Planungsgebietes über die Nördlinger Straße hinaus in Richtung Süden für eine einzige Betriebsfläche. Die Einbeziehung des Kreuzungsbereiches zur Verbesserung der Verkehrssicherheit mag noch verständlich sein. Eine Betriebsfläche an den Rand eines ökologisch äußerst wertvollen Bereichs zu setzen, ist nur ein Signal zum weiteren „Flächenfraß“ und aus längerfristigen umweltpolitischen Gesichtspunkten nicht zu verantworten.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 geht über die Nördlinger Straße hinaus und umfasst den neu auszubauenden Knotenpunkt B 466 / Kammersteiner Straße als Kreisverkehr und darüber hinaus den südlich angrenzenden Bereich des geplanten Gewerbegebietes. In der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach vom 02.09.2011) und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist ausgeführt, dass es sich um den ersten Bauabschnitt handelt und nicht um nur eine einzige Betriebsfläche. Der südliche Teil des Gewerbeparks nutzt die vorhandene Erschließung aus, so dass teure Neuerschließungen minimiert werden konnten.</p>
<p><u>Energieversorgung</u> Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollten verpflichtend sein - soweit eine Blendwirkung ausgeschlossen ist! Zur Emissionsvermeidung und Energieeffizienz sollten Blockheizkraftwerke verpflichtend gefordert werden.</p>	<p>Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne § 9 (1) BauGB ist abschließend. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Jedoch gibt es keine besonderen städtebaulichen Gründe, rest-</p>

Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 (beschränkt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	riktiv die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend zu fordern. Dem steht die Eigentumsgarantie (Art. 14 (1) GG) gegenüber. Die Versorgung des Gebietes wurde untersucht. Eine besondere Situation bei Gewerbebetrieben ist die schlechte Kalkulierbarkeit des Energiebedarfes und damit der Auslegung eines Blockheizkraftwerkes. Es ist weder bekannt, wie viel Energie insgesamt benötigt wird, noch ob ggf. die Nutzung von anfallender Prozesswärme bzw. die Nutzung von Sonnenenergie den zusätzlichen Energiebedarf so stark verringert, dass der wirtschaftliche Betrieb eines Blockheizkraftwerkes nicht mehr gegeben ist.
<u>Fazit</u> Wir sehen noch erheblichen Klärungsbedarf. Im Ergebnis wird der „Gewerbepark West“ vom Bund Naturschutz - Kreisgruppe Schwabach - abgelehnt.	Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.