

Bebauungsplan S-113-12 „Weingäßchen II“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 26.05 – 26.06.2015

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (27.05.2015)	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Auf unsere Stellungnahme vom 15.04.2013 wird nochmals verwiesen. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sind aus landwirtschaftlicher Sicht nicht bekannt.	
<u>Bereich Forsten:</u> Forstliche Belange sind nicht betroffen.	
<u>Stellungnahme vom 15.04.2013</u>	
Bereich Landwirtschaft: An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Erntearbeiten auch an Wochenenden und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern muss dort im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft weiterhin möglich sein.	Die Tatsache, dass die das Wohngebiet teilweise umgebenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden ist augenscheinlich und daher dem künftigen Käufer bewusst. Durch den B.-Plan wird ein 3m breiter Grünstreifen festgesetzt, der den Ortsrand/ Puffer für die nächste Zeit bildet. Im Anschluss an das jetzige Baugebiet ist die Realisierung weiterer Entwicklungsabschnittes geplant, die nördlich an das Baugebiet anschließen und den überwiegenden Teil des Siedlungsrandes betreffen. →Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen
BUND Naturschutz in Bayern e.V. (25.06.2015)	
Die grundsätzlich ablehnende Haltung zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Planungsbereich wurde bei der Diskussion zum FNP schon dargelegt und begründet. Mit den Zielen der Bayerischen Staatsregierung zum Flächensparen sind solche Ausweisungen wenig vereinbar.	Kenntnisnahme Das Baugebiet Weingäßchen II ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbaufläche ausweist.
Die Festsetzung des naturhistorisch wertvollen Birnbaumes zum Erhalt begrüßen wir aus-	Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
drücklich. Der Schutz der Susbirne muss während der Bauzeit ebenso überwacht werden, wie die Einhaltung aller aufgeführten Pflanzgebote.	der Sparkasse Mittelfranken Süd werden dazu Regelungen getroffen, u.a. ist der Birnbaum vor Beginn der Bauarbeiten einzuzäunen und diese Einzäunung von der UNB abnehmen zu lassen. Der Anregung wird entsprochen.
Die vorgesehene sockelfreie Ausführung von Einfriedungen wird ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme
Für die Bepflanzung der Flächen die unter C) j) 1. und 2. Spiegelstrich des Bebauungsplanes genannt werden, sind Obstbäume vorgesehen. Wir schlagen vor, nach Möglichkeit Obstbäume aus dem Sortenrettungsprojekt von LPV und BN zu pflanzen.	Für den zur Streuobstwiese zu entwickelnden Teilbereich ist in den B.-Plan-Festsetzungen auf die Liste des LPV verwiesen. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd für die Baumpflanzungen auf der öff. Grünfläche und der Streuobstwiese die Liste des LPV vereinbart. Der Anregung wird entsprochen.
Punkt C) e) wird die Pflanzung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 Absatz 1 diese Festsetzung aufgehoben. Dies sollte so noch einmal überdacht werden. Sicherlich ist die Überwachung einer ausschließlichen Festsetzung schwer möglich. Allerdings sollten unbedingt Gärten vermieden werden, die nur mit Thuja hecken oder anderen nicht einheimischen Pflanzen bepflanzt werden, dies ist mit der Aufweichung in der Begründung möglich. Die vielen Negativbeispiele in Schwabacher Baugebieten in der Vergangenheit zeigen die Problematik eindrucksvoll auf. Es muss eine sinnvolle und auch überprüfbare Regelung getroffen werden.	Im Bebauungsplan ist eindeutig eine Fläche zur Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen <u>festgesetzt</u> (Verweis auf Pflanzliste als Empfehlung im Anhang). Die Ausführungen in der Begründung können diese Festsetzung nicht aufheben. Die Ausführungen in der Begründung weisen nur darauf hin, dass diese Fläche nicht für die Berechnung des ökologischen Ausgleichs nach der Schwabacher Werteliste herangezogen wird. Die Fläche wird entsprechend nur als Hausgarten bewertet. Der Vollzug erfolgt dann nicht durch die UNB sondern durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung. Zur Klarstellung wird nochmal an dieser Stelle in der Begründung darauf verwiesen, dass im B.-Plan standortgerechte, einheimische Gehölze festgesetzt sind. Der Anregung wird entsprochen.
Im Umweltbericht wird unter 4.1. Absatz 4 auf die Räumzeiten für den Oberboden mit Rücksicht auf eventuell vorkommende Bodenbrüter verwiesen. Dieser Punkt ist weder im Bebauungsplan noch in der Begründung wieder zu finden. Auf die Übernahme dieses Punktes in den Städtebaulichen Vertrag muss geachtet werden.	Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd werden dazu Regelungen getroffen (Bodenabtrag nur zwischen Oktober und Februar, ansonsten muss eine saP erstellt werden) Kenntnisnahme- betrifft nicht den Bebauungsplan
Grundsätzlich sollte der Ausgleich standortnäher erfolgen, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter vor Ort zu minimieren. Vielleicht könnte bei einer kommenden Maßnahme	Kenntnisnahme Die Wahl der für den Ausgleich geeigneten Flächen ist wegen

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>auch die Entwicklung eines Randstreifenprojektes sowohl für Agrarflächen als auch für Gewässer nach Ideen der Deutschen Bundesstiftung Umwelt diskutiert werden, siehe auch: https://www.dbu.de/projekt_19429/db_1036.html</p>	<p>der Verfügbarkeit oft schwierig. Das Thema des Randstreifenprojektes wird zur Kenntnis genommen und bei weiteren Projekten bei Verfügbarkeit geprüft.</p>
<p>Deutsche Telekom (03.06.2015)</p>	
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W43451651, Thomas Kibler vom 26.04.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	
<p><u>Stellungnahme vom 26.04.2013</u></p>	
<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen - bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Straße „Am Rebstock“ stattfinden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Telekom wird im weiteren B.-Planverfahren beteiligt; die Koordinierung der Maßnahmen erfolgt nachgeordnet im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Koordinierung der Baumaßnahmen betrifft nicht die Bauleitplanung und betrifft die nachgeordneten Bauausführungen</p>
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und damit die Straßenraumbreite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und die damit verbundene Festlegung der Leitungszonen ist Aufgabe der Ausbauplanung.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass das später zu beauftragende Ingenieurbüro einschlägige Vorschriften bei der Straßenplanung beachtet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	→Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen
Im Bezug zur Umweltprüfung haben wir keine Anmerkungen.	
Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt und Naturschutz (26.06.2015)	
<p>Beim B-Plan S-100-04 Weingäßchen I wurde im westlichen Bereich entlang der Straße am Rebstock mit entsprechender Signatur (grünen Punkten) festgelegt, dass "eine durchgehende Hecke aus sommergrünen heimischen Arten mindestens 2.0m breit" anzulegen ist. Im neu vorliegenden B-Plan ist die Fortsetzung der Hecke entlang der Straße am Rebstock aufgezeigt.</p> <p>Die Auflage im B-Plan S-100-04 Weingäßchen I wurden nur begrenzt beachtet. Wie will die Stadt garantieren, dass diese Auflage im neuen B-Plan erfüllt wird, bzw. wie wird mit der Nichteinhaltung im alten B-Plan umgegangen?</p> <p>Die gleiche Signatur ist ebenfalls nordwestlich beim letzten Baugrundstück eingetragen. Hier stellt sich die Frage der Einhaltung von Grünstrukturen auf privaten Grund genauso.</p>	<p>Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen muss von der Stadt Schwabach kontrolliert werden.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Dem Erhalt des 100 bis 120 Jahre alten Birnbaums wird im B-Plan Rechnung getragen. Ihm wird als Solitärbaum in mitten der Siedlung, in knapper Entfernung zu einem Spielplatz, viel Raum gegeben. Das prägende Bild des Solitärbaumes in der freien Landschaft - das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben - geht allerdings verloren. Während der Bauzeit muss der Baum sorgfältig mit einem Bauzaun mit entsprechend großem Abstand geschützt werden. Eine regelmäßige Baukontrolle sollte erfolgen.</p> <p>Eine Anregung: Nach der Baufertigstellung des Spielplatzes sollte ein Schild aufgestellt werden, mit dem die Besonderheiten und die Schutzwürdigkeit des Birnbaumes für die Öffentlichkeit dargestellt werden können.</p> <p>Im Umweltbericht heißt es: "Die provisorische Wendeanlage für den Zeitraum des Baustellenbetriebes soll möglichst entfernt vom bestehenden Baum im Osten des Plangebietes</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch die Bebauung geht die Eigenart der freien Landschaft verloren. Eine Solitärwirkung kann daher nicht sichergestellt werden. Die Ergänzung wird im Umweltbericht aufgenommen. Den Baum an sich zu schützen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd werden Regelungen getroffen, u.a. ist der Birnbaum vor Beginn der Bauarbeiten einzuzäunen und diese Einzäunung ist von der UNB abnehmen zu lassen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p> <p>Der Hinweis, ein Schild zum Birnbaum aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die Frage nach der Wendeanlage stellt sich nicht mehr, da die Baufahrzeuge über die nördlich gelegene provisorische Baustraße abfahren und ein Wenden nicht mehr erforderlich</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>platziert werden". Diese Festlegung ist ungenügend. Im städtebaulichen Vertrag ist die Sicherung des Baumes durch entsprechende Festschreibungen mit einem muss zu gewährleisten.</p>	<p>ist.(Phase 1 der Erschließung, siehe Begründung S.10). Damit ist der Baum durch eine Wendeanlage nicht mehr gefährdet. Die Formulierung (S.10) im Umweltbericht wird der jetzigen Planung angepasst. Zum Schutz des Baumes wird die feste Einzäunung während der Bautätigkeit im städtebaulichen Vertrag vereinbart (s.o.). Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Die Abschiebung des Humusbodens ist mit größter Sorgfalt durchzuführen und während der Zwischenlagerung zu sichern. Humus ist inzwischen eine knappe Ressource, für die noch das Bewusstsein fehlt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird unter den Hinweisen folgende Formulierung aufgenommen: „Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden fachgerecht zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder einzubauen.“ Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Der Ausgleich für die Bebauung erfolgt außerhalb der Stadtgrenzen von Schwabach und dient somit nicht den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt sondern kommt durch die Stärkung von natürlichen Strukturen nur der Allgemeinheit zugute. Mit dem Umwandeln eines Klee grasackers in einen gestuften Waldmantels wird zwar der politischen Logik des Naturausgleichs Folge geleistet. Die dauerhafte Sinnhaftigkeit eines solchen Ausgleichs ist aber zu hinterfragen, weil erneut der in unserem Raum noch kleinräumigen Landwirtschaft Flächen entzogen werden, die dringend zum Überleben von kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Betrieben gebraucht werden.</p>	<p>Es wäre zweifellos sinnvoller, innerhalb der Stadtgrenzen auszugleichen. Die Wahl der für den Ausgleich geeigneten Flächen ist wegen der Verfügbarkeit jedoch oft schwierig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Ausgleichsfläche ist notariell zu sichern.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd ist dies vereinbart. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Wiedereinbau des Bodenaushubes: Nachdem inzwischen bekannt wurde, dass Sand weltweit als eine knappe Ressource einzustufen ist, ist auch in unseren Regionen, in denen Sand genügend vorhanden zu sein scheint, auf einen sparsamen Umgang mit Sand zu achten. Deshalb ist weitgehend auf den Wiedereinbau des Bodenaushubes bei Infrastrukturmaßnahmen zu achten.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei verdichtungsfähigem Material (z.B. Sand) wird der Aushub wieder eingebaut, da es die kostengünstigste Lösung ist. Ansonsten obliegt der Wiedereinbau des Sandes der jeweiligen Bauausführung.</p>
<p>Die Dachflächennutzung für Solarwärme bzw. -strom sollte im B-Plan vorgeschrieben werden.</p>	<p>Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Voraussetzungen für eine Festsetzung sind nicht gegeben. Der Anregung wird insoweit nicht entsprochen.</p>
<p>Anmerkungen zum Strukturplan Zum Strukturplan Regelsbacher Straße ist zu vermerken, dass Bautätigkeiten im Bereich</p>	<p>Die Anmerkung betrifft nicht das laufende Bebauungs-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wohnen kritisch betrachtet werden müssen. Auf Grund der kleinen Fläche Schwabachs ist eine Entwicklung in die Fläche nur noch begrenzt möglich ohne den Charakter einer qualitativ hochwertigen Wohnstadt im Grünen zu verlieren. Die Gefahr des Verlustes von Einmaligkeit und dem eigenem Flair der Stadt vor den Toren der Großstadt Nürnberg zu dem heute oft üblichen Siedlungsbrei im Bereich von Großstädten ist hoch. Schwabach braucht eine Vision jenseits von Wachsen durch Zubetonieren.</p>	<p>planverfahren. Diese grundsätzlichen Bedenken sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu klären. Sowohl das Gebiet der Strukturplanung als auch das darin eingeschlossene Gebiet „Weingäßchen II“ sind aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt worden.</p>
<p>Der Bedarf an Grundstücken in der Größe von ca. 800 qm sowieso scheint relativ gering zu sein. Noch sind Bauflächen entlang der Straße am Rebstock nicht bebaut. Auch das sollte bedacht werden.</p>	<p>Die nicht bebauten Grundstücke im Baugebiet „Weingäßchen I“ sind bereits an private Eigentümer veräußert, jedoch noch nicht bebaut worden. Die Nachfrage nach verfügbaren Flächen ist groß.</p>
<p>Swabach ist Mitglied beim europ. Bodenbündnis und somit verpflichtet zum sparsamen Umgang mit Boden. Auch deshalb sollte auf weitere Bebauungen in der Fläche bzw. im Außenbereich verzichtet werden.</p>	<p>Betrifft die Ebene des Flächennutzungsplanes, s.o.</p>
<p>Swabacher Landwirte, die in Besitz der Flächen sind bzw. Flächen angepachtet haben, möchten, dass die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen, damit sie auch weiterhin ihre Landwirtschaft nachhaltig betreiben können. Schwabach sollte sich dieser Verantwortung für die heimische Landwirtschaft bewusst sein. Der Verlust von Ackerflächen für den Anbau von Nahrungsmitteln ist angesichts des weltweiten Verlustes von Boden bei steigender Weltbevölkerung und abnehmenden Energieressourcen und Düngemitteln wie Phosphor oder auch Stickstoff (Herstellung nur mit großem Aufwand von Fremdenergie möglich) nicht kompensierbar.</p>	<p>Betrifft die Ebene des Flächennutzungsplanes, s.o.</p>
<p>Mit jeder weiteren Bebauung wird die Eintragung von Regenwasser ins Grundwasser vermindert.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne wird durch die Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl diese Minderung begrenzt.</p>
<p>Im Bereich des Strukturplanes liegen wertvolle Grünstrukturen. Bevor über eine weitere Bebauung nachgedacht wird, sollte eine Kartierung der Fläche erfolgen. Gleichzeitig sollte geklärt werden, wieviel Ausgleichsfläche bei einer Bebauung notwendig werden würde. Ausgleichsflächen benötigen viel landwirtschaftlichen Raum in der Fläche und führen ebenfalls zum Verlust von Flächen von Landwirten für die Produktion von Nahrungsmitteln für Mensch und Vieh.</p>	<p>Betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Infra Fürth (29.05.2015)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen seitens der infra fürth gmbh keine Einwände. Es befinden sich keine Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen in dem betroffenen Bereich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kabel Deutschland (26.06.2015)</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (19.05.2015)</p>	
<p>Die im Betreff genannte Planung des Baugebietes Weingäßchen II ist beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Hierzu fand ein Außentermin am 08.06.2015 statt. Die Belange des Gesundheitsamtes wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Aus diesem Grunde gibt es von Seiten der Gesundheitsverwaltung keine weiteren Auflagen. Anmerkung Die Anzeige der Grauwasseranlagen nach der Trinkwasserverordnung hat an das Gesundheitsamt Roth, Weinbergweg 10 in 91154 Roth zu erfolgen und nicht an das Dienstgebäude Schwabach in der Regelsbacher Str. 9.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Adresse wird unter den Hinweisen im Bebauungsplan (1.d) geändert. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Landratsamt Roth (12.06.2015)</p>	
<p>Zu ihren Bebauungsplan „Weingäßchen II“ haben wir keine weiteren Einwände, die Ausgleichsfläche im Landkreis Roth Fl.-Nr. 503 Gem. Unterreichenbach ist bereits früher von uns anerkannt worden. Nach Satzungsbeschluss ist jedoch die Ausgleichs-Fläche von Ihnen an das Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis zur Meldung an das Landesamt für Umwelt wurde dem zuständigen Amt (Umweltschutzamt) mitgeteilt und erfolgt nach Rechtskraft des B.-Planes.</p>
<p>Main-Donau Netzgesellschaft (28.05.2015)</p>	
<p>Nach Einsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass im Bereich des Bebauungsplanes sowie im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen keine Anlagen der MDN Main-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden sind. Es bestehen somit aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Weingäßchen II. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Planungsverband Region Nürnberg (24.06.2015)</p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (01.06.2015)</p>	
<p>Zu o.a. Bebauungsplanänderung wurde aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bereits mit Schreiben vom 08.05.2013 Stellung genommen, auf die hier nochmals verwiesen wird. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind nicht zu erheben.</p>	
<p><u>Stellungnahme vom 08.05.2013</u></p>	
<p>Wertung: Der o. a. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es wird auf das kart. Biotop SC 0180-002 "Einzelbäume nordwestlich des Stadtzentrums" im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingewiesen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden naturschutzfachlichen Stellen wird empfohlen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden vorbehaltlich der Beachtung dieses Hinweises nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Das genannte Biotop, der Einzelbaum, wird zum Erhalt festgesetzt.</p>
<p>Abschließende Hinweise: - Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken RP 7 (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde sowie der Genehmigung selbst wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.</p>	<p>→Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen</p>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (15.06.2015) – verspäteter Posteingang – 06.07.2015</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir dem vorgelegten Bebauungsplan zu, wenn die verkehrswirksame Erschließung des Bauleitplangebietes über die Ortsstraßen „Am Rebstock“ bzw. „Weingäßchen“ gemäß Phase 2 unter Ziffer 6.1 der Begründung erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine Erschließung des Baugebietes zur Regelsbacher Straße (St2409) setzt den Anschluss einer Vereinbarung der Stadt Schwabach mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg voraus, in der die technischen Einzelheiten und Kostentragung zu regeln sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis betrifft die weitere Planung der nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen.</p>
<p>Stadtwerke Schwabach (16.06.2015) – verspäteter Posteingang – 06.07.2015</p>	
<p><u>Stromversorgung:</u> Die Stromversorgung ist gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Gasversorgung:</u> Die Gasversorgung ist gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Wasserversorgung:</u> Die Wasserversorgung ist gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Wärmeversorgung:</u> Eine Versorgung über ein Nahwärmenetz ist aufgrund einer gesicherten Versorgung mit Gas im Bebauungsgebiet nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Straßenbeleuchtung:</u> Die Erstellung einer öffentlichen Straßenbeleuchtung ist möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH bestehen gegen den Bebauungsplan S-113-12 „Weingässchen II“ ebenfalls keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (01.06.2015)	
Grundsätzlich bestehen seitens der VGN GmbH keinerlei Einwände gegen die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf. Bezüglich der verkehrlichen Anbindung möchten wir folgendes anmerken. Die Regionalbuslinien 661 und 667 binden das Planungsgebiet in Luftlinie zum überwiegenden Teil in etwa 400 m Entfernung mit den Haltestellen „Regelsbacher Straße“ und „Schwabach Krankenhaus“ an. Die Forderungen der Leitlinie zur Nahverkehrsplanung hinsichtlich des Einzugsbereiches von Haltestellen in diesem Bereich sind somit erfüllt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Vermessungsamt Schwabach (26.06.2015)	
Wir dürfen Sie hier auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2013 verweisen.	
<u>Stellungnahme vom 15.05.2013</u>	
Bitte beachten Sie Folgendes: • Die frühzeitige Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern beschleunigt den Eintrag in die öffentlichen Bücher. • Die Durchführung einer Umlegung nach dem BauGB wäre möglich. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können keine Aussagen gemacht werden.	Kenntnisnahme, betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Eine Umlegung wird für diesen kleinen B.-Plan für nicht erforderlich erachtet, da Regelungen zwischen den Eigentümern (Stadt und Sparkasse) in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden können. Kenntnisnahme →Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (01.06.2015)	
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände. Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass sich der im Landkreis Roth für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flächenanteil des Grundstücks Flurnummer 503, Gemarkung Unterreichenbach, Gemeinde Kammerstein teils in der Zone IIIB und teils in der Zone IIIA	Kenntnisnahme Der Hinweis wurde fachlich geprüft. Bei der Durchführung der

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
des Quellenwasserschutzgebietes befindet. Dies ist bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zu beachten und zu berücksichtigen.	Ausgleichsmaßnahmen werden keine Maßnahmen durchgeführt, die im Wasserschutzgebiet unzulässig wären. Dem Hinweis wird entsprochen.
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Straßenverkehrsbehörde (22.06.2015)	
Um Trampelpfade bzw. wilde Wege im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, dass die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Baustraße und Am Rebstock/Weingäßchen ab Beginn Bauarbeiten vorhanden ist. Für Notfälle sollte auch diese Verbindung zur Verfügung stehen.	Dies betrifft keine unmittelbare Regelung des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird an die Sparkasse Mittelfranken Süd, die für Baustraße verantwortlich sind, weitergegeben.
Die Zufahrten zu Garagen und Carports sind so anzulegen, dass keine öffentlichen Stellplätze (auch gegenüber) entfallen.	Die im B.-Plan festgesetzten öffentlichen Stellplätze sind als Längsparker mit Parkbucht festgesetzt und damit unabhängig von den Grundstückseinfahrten.
<p>Da keine Wendemöglichkeiten für größere Fahrzeuge vorhanden sind, ist bis zur endgültigen Anbindung über die Regelsbacher Straße die Befahrbarkeit aus beiden Richtungen über die Straße Am Rebstock uneingeschränkt sicherzustellen.</p> <p>Die beiden südlichen Anbindungen sind auch nach der Erschließung von Norden für nicht Fußgänger und Radfahrer sondern auch Fahrzeugen im Bedarfsfall zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Befahrbarkeit aus beiden Richtungen ist so vorgesehen und entspricht der Phase II der Erschließung.</p> <p>Nach der Umbindung sollen die beiden südlichen Äste nur noch als Fuß- und Radweg nutzbar sein. Im städtebaulichen Vertrag mit der Sparkasse ist geregelt, dass die östliche Anbindung wieder in den derzeitigen Zustand als Geh- und Radweg versetzt wird und durch den Einbau von Absperrpollern und –pfosten die Durchfahrbarkeit der „Westanbindung“ wirksam unterbunden wird. In der Phase III der Erschließung (Anbindung über Ringstraße nach Norden) wäre in Havariefällen eine Befahrbarkeit beidseitig von Norden möglich. Eine Öffnung der südlichen Westanbindung in Havariefällen wäre auch in Phase III grundsätzlich nicht ausgeschlossen und kann verkehrsrechtlich geregelt werden. Der Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan.</p>
<p>Der Schulweg im Bereich Weingäßchen/Am Weinberg ist mit den Jugendverkehrserziehern der Polizeiinspektion Schwabach und dem Straßenverkehrsamt Schwabach auf seine Verkehrssicherheit hin zu überprüfen.</p> <p>Die sollte spätestens mit dem Beginn der Bauarbeiten erfolgen, um evtl. rechtzeitig Maß-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist in der Phase II der Erschließung (Erschließung über Am Rebstock) der gleiche Schulweg wie für das Gebiet Weingäßchen I vorgesehen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
nahmen zu Schulwegsicherheit treffen zu können.	Der Kontakt zu den genannten Ämtern wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgenommen.
Auf das vorliegende Schreiben des Stadtbrandrates wird hingewiesen.	
Feuerwehr	
<p>Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung</p> <p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</p> <p>Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ungehindert 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. <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> 3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhö- 	<p>Das Merkblatt der Feuerwehr wird berücksichtigt. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden, soweit es den Bebauungsplanentwurf betrifft, berücksichtigt.</p> <p>Das Hydrantennetz wird bei Bedarf nach den genannten Regelwerken ausgebaut.</p> <p>Die öffentlichen Straßenflächen werden im Zuge der Erschließungsplanung und des Straßenbaus so ausgelegt, dass sie ungehindert von Feuerwehrfahrzeugen bis 16t befahren werden können.</p> <p>Durch die Grundstücksgrößen ergeben sich keine Abstände von mehr als 50 m. Durch die Planung einer Ringstraße ist kein Wenden am Ende einer Sackgasse erforderlich. Einschlägige Vorschriften werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes obliegen dem Bauherrn, der öffentlich-rechtliche Vorschriften</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>he 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>einhalten muss.</p> <p>→Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen</p>
Untere Naturschutzbehörde (08.06.2015)	
<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Dem Bebauungsplan stehen keine rechtlichen Hindernisse entgegen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche.</p>	Kenntnisnahme
<p>Hinsichtlich des Artenschutzes kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, wenn festgelegt wird, dass der Bodenabtrag nur zwischen Oktober und Februar stattfinden darf. Dies gilt auch für den Bau der Baustraße.</p>	Kenntnisnahme- Betrifft nicht den Bebauungsplan. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd wurde der Hinweis aufgenommen.
<p>2. Eingriffsregelung nach BauGB Es wurde in Abstimmung mit der UNB eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs ist damit vollständig ausgeglichen. Bei der Berechnung wurde eine GRZ von 0,4 herangezogen, die auch die Nebenanlagen einschließt. Dies wird ausdrücklich begrüßt, da dadurch der Eingriff nicht nachträglich vergrößert wird, ohne dass dies ausgeglichen wird.</p>	Kenntnisnahme
<p>Für die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 503 (Teilfläche) Gemarkung Unterreichenbach bezieht sich diese Stellungnahme auf den Maßnahmenplan vom 10.06.2015 (Büro Paul) und unter dem Vorbehalt der Eintragung einer dinglichen Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern.</p>	<p>Der Maßnahmenplan wird durch den aktuellen Maßnahmenplan vom 10.06.2015 in den Unterlagen ersetzt. Die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Entgegen der ursprünglichen Planung wird die Baustraße auf ca. 500 m² außerhalb des Geltungsbereichs gebaut. Gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung handelt es sich dabei um einen erheblichen Eingriff, wenn die Baustraße länger als 3 Jahre be-</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Sparkasse ist geregelt, dass die Baustraße bis spätestens 31.12.2020 zurückzubauen ist.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>steht. Sollte dies der Fall sein, ist ein weiterer Ausgleich nötig. Die Hinweise im Umweltbericht zur provisorischen Wendeanlage sind damit hinfällig.</p>	<p>Sollte die Baustraße länger als 3 Jahre bestehen bleiben, ist von der UNB zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt und ob ein Ausgleich entsprechend der BayKompV erforderlich wird. Hierfür und für die evtl. erforderliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist die Sparkasse Mittelfranken Süd verantwortlich und trägt auch die Kosten Entsprechende Formulierungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse aufgenommen. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>3. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</p> <p>3.1 Der Erhalt des wertvollen Birnbaums (kartiertes Biotop) und dessen Integration in eine strukturreiche öffentliche Grünfläche wird ausdrücklich begrüßt. Auch die Weiterführung des Streuobststreifens an der Ostgrenze, der im Bauabschnitt 1 angelegt wurde, ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünanlage ein wichtiger Bestandteil der Biotopvernetzung zwischen den wertvollen Beständen am Weinberg und dem Außenbereichen bzw. der Naturwaldparzelle und dem Waldrand. Allerdings kann diese Funktion nur gesichert werden, wenn die Flächen nicht eingezäunt werden. Außerdem sind dann die Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit des alten Birnbaumes nicht so hoch. In einem eingezäunten und somit gesicherten Bereich müsste der Birnbaum extra eingezäunt werden, da er den hohen Anforderungen eines Spielplatzes auf Dauer nicht genügen könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Einzäunungen sind nur für den unmittelbaren Bereich des geplanten Kinderspielplatzes vorgesehen (Aussagen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd getroffen.) Eine Einzäunung der gesamten öffentlichen Grünfläche ist dort nicht vorgesehen.</p>
<p>Gegen einen Schutz des unmittelbaren Spielbereichs werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Fläche sollte im Planblatt gemäß ihrer Funktion als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet werden. Eine Nutzung z. B. zur Erholung (Bänke) wird dadurch nicht eingeschränkt.</p>	<p>Auf eine Sicherung mit genannter Signatur wird verzichtet. Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet und die durchzuführenden Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd vereinbart sind, ist die Anlage und Nutzung der öffentlichen Grünfläche als strukturreiche öffentliche Grünfläche gewährleistet. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>3.2 Grünplanung Es sollte ein Zeitpunkt festgelegt werden, bis wann die vorgeschriebenen Anpflan-</p>	<p>Die grünordnerischen Festsetzung werden um folgenden Passus redaktionell konkretisiert:</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zungen zur Durchgrünung des Baugebiets erfolgen müssen. Im Abschnitt Weingässchen 1 sind die vernetzenden Hecken auf Privatgrund bisher teilweise nicht oder nur unvollständig gepflanzt.</p>	<p>„Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.“ Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Untere Immissionsschutzbehörde (08.06.2015)</p>	
<p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Einwände. Belange des Immissionsschutzes sind nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Öffentlichkeit</p>	
<p>Bürger 1 (26.06.2015)</p>	
<p>Das Gebiet sollte als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können vorliegend schon deswegen nicht genehmigt werden und sollten ausgeschlossen werden, da die Grundstücke nur über eine Straße erreicht werden können und diese auch nicht für den allgemeinen Verkehr freigegeben ist.</p>	<p>Die Ausweisung WA entspricht dem Gebietscharakter des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes Weingäßchen I. Die beiden Gebiete sind als Einheit zu sehen. Auch hinsichtlich der künftigen Entwicklung des gesamten Strukturplangebietes bis zur Regelsbacher Straße soll eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Die weiteren im Gebiet zulässigen Einrichtungen beziehen sich auf die Versorgung des Gebietes. Die Erschließung und Erreichbarkeit ist für jeden Bereich uneingeschränkt in allen drei Ausbauphasen der Erschließung gesichert. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung sollte die Errichtung von Anliegerwohnungen im Wohngebäude z.B. für ältere Familienangehörige ermöglicht werden. Um diesen Gedanken Rechnung zu tragen, sollte die Festsetzung getroffen, dass mindestens drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.</p>	<p>Dies soll mit der maximal zulässigen Zahl von 2 Wohneinheiten je Grundstück erzielt werden. Eine höhere Zahl, z.B. 3 Wohneinheiten würde den Charakter des Gebietes ändern (locker bebautes Einfamilienhausgebiet) und zudem das Verkehrsaufkommen erhöhen und ist aus der derzeitigen gesellschaftlichen Entwicklung nicht begründbar. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Grundstücke sind mind. 800 Quadratmeter groß. Aufgrund der Argumentation der Stadt Schwabach, dass sie als Oberzentrum zwingend darauf angewiesen sei, die Nachfrage nach Baugrundstücken auch kurzfristig zu bedienen, sollte einige oder alle Grundstücke verkleinert werden. Aufgrund der Lage der Grundstücke, die alle entlang einer Verbindung-</p>	<p>Durch die Schaffung von großen attraktiven Baugrundstücken soll der Nachfrage nach weniger dichten Bauformen Rechnung getragen werden und ein ergänzendes Angebot zu den übrigen Baugebieten der Stadt geschaffen werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>straße liegen, wäre die Erschließung der Grundstücke ohne weiteres gewahrt, wenn diese halbiert werden. Statt 9 Anwesen, ließen sich dann 18 Anwesen verwirklichen. Grundstücke von über 400 Quadratmeter sind dabei - wie bei anderweitig ausgewiesenen Baugebieten - ohne weiteres geeignet, eine Einfamilienhausbebauung zu tragen. Die hierdurch entstehende leichte Verdichtung der Bebauung in Kernplanungsgebiet entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden.</p>	<p>Die lockere Bebauung ergibt sich außerdem aus der Struktur der vorhandenen Bebauung im Weingäßchen und Am Rebstock, der angrenzenden besonders wertvollen Grünstruktur sowie dem Ziel der Minimierung von Verkehrsaufkommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Das politische Ziel der Stadt Schwabach auf Wachstum bis 40.000 Einwohner gebietet eine größere Verdichtung des geplanten Baugebietes. Nach Ansicht der Stadt Schwabach bestehen keine Alternativflächen für die Schaffung von Wohnbebauung. Das von der Stadt Schwabach selbst genannte politische Ziel kann daher nur erreicht werden, wenn sämtliche Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Nach den Ausführungen der Stadt Schwabach sind keine anderen Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das Baugebiet Weingäßchen II wird daher für lange Zeit eines der letzten Baugebiete sein.</p>	<p>Aufgrund Lage des Gebietes (Nähe zum wertvollen Landschaftsraum, umgebende sehr lockere Bebauung mit sehr großen Grundstücken, derzeit mögliche Erschließungssituation ausschließlich über das Weingäßchen) wäre eine verdichtete Bebauung aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle unpassend. Alternativflächen sind derzeit das Plangebiet „Dillinghof oder die Gewerbebrache des Drei-S-Werkes, auf denen jeweils Wohnbebauungen in verschiedenen Formen (kleine Wohngrundstücke, Mehrfamilienwohnhäuser) geplant werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Für die Stadt Schwabach ist das politische Ziel des Einwohnerwachstums stark dominant. Hiermit wurde politisch u. a. die hohe Nachverdichtung eines neuen Wohngebietes in Wolkersdorf gerechtfertigt und über eine sog. Experimentierklausel Abstandflächen verringert. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Gebiet eine höhere Verdichtung erforderlich.</p>	<p>Im genannten B.-Plan Wolkersdorf wurde dies städtebaulich begründet: Die getroffene Abstandsflächenregelung dient ausdrücklich nicht zum Erzielen einer höheren Baudichte. Die Dichte ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Die verringerten Abstandsflächen ermöglichen in Wolkersdorf anstatt langer Reihenhauszeilen auch giebelseitig etwas dichter zusammengedrückte Doppelhäuser.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Ausweisung von Grundstücken in der vorliegenden Größenordnung durch die Stadt ist nicht erforderlich, da diese am Markt vorhanden sind. Oftmals werden diese aber gar nicht nachgefragt aufgrund der hohen Kosten. Nicht selten werden Grundstücke mit über 800 Quadratmeter geteilt, weil sie sonst kaum zu vermarkten sind. Die Grundstücke im Weingäßchen 1 sind über mehrere Jahre vermarktet wurden, was belegt, dass keine große Nachfrage nach derart großen Grundstücke besteht.</p>	<p>Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach den großen Baugrundstücken im Weingäßchen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum die Stadt Schwabach derart zentrumsnah eine vermeintlich vorhandene Nachfrage nach derart großen Grundstücken befriedigen möchte.</p>	<p>Die Nachfrage nach den Grundstücken im Plangebiet ist durch die große Zahl der Vormerkungen sowohl bei der Stadt als</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	auch bei der Sparkasse dokumentiert.
Selbst wenn die Stadt die Grundstücke halbiert, wäre es den Eigentümer unbenommen zwei angrenzende Grundstücke zu erwerben.	Kenntnisnahme
Sollte die Stadt den vorgenannten Vorschlag ablehnen, sollte ein Bauzwang festgesetzt werden. Hierdurch kann in geordneter Weise der Bauverkehr auf einen engen Zeitraum begrenzt werden und damit auch die Gefahren für die vom Baustellenverkehr betroffenen Anlieger.	Die Baumaßnahmen sollen bis 2018 begonnen haben, da bis 2020 die Baustraße zurückgebaut werden muss. Diese Verpflichtung ist auch im städtebaulichen Vertrag mit der Sparkasse aufgenommen worden sodass die Sparkasse und die Stadt dies jeweils an ihre Kunden weitergeben können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Lage des Baugebietes weist eine große Nähe zur Innenstadt auf. Durch eine höhere Verdichtung könnten positive Effekte für die Innenstadt erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass bei nur ca. 800m Entfernung die neuen Einwohner insbesondere die Innenstadt nutzen. Um möglichst die Innenstadt zu stärken sollten daher in derart zentrumsnaher Lage Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.	Wenn eine weitere Bebauung im Bereich der Regelsbacher Straße entwickelt wird, ist dies zutreffend und es kann ein Baugebiet mit differenzierten verdichteten Bauformen und Erschließung über die Regelsbacher Straße geschaffen werden. Für dieses Gebiet wird der Anregung nicht entsprochen.
Der von der Stadt gewählte Weg, etwa in Wolkersdorf extrem hoch nachzuverdichten, zentrumsnah aber extrem große Grundstücke anzusiedeln, widerspricht dem Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Während in Wolkersdorf praktisch nur wenig Infrastruktur vorhanden ist, ist im Zentrum praktisch alles vorhanden. Der umgekehrte Weg, ist nicht nachvollziehbar.	Das Baugebiet Weingäßchen II ist in Verbindung mit Weingäßchen I Teil des gesamtheitlichen Strukturplanes in welchem eine Durchmischung sichergestellt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ortsrandlage steht einer dichteren Bebauung als etwa im Gebiet „Weingässchen I“ oder dem übrigen Gebiet nicht entgegen. Während etwa angrenzend an das beschlossene Baugebiet „Am Dillinghof“ Grundstücke überwiegend mit ca. 1.000 Quadratmeter vorhanden sind, wird das bereits beschlossene Baugebiet nur Grundstücke von ca. 300-400 Quadratmeter haben. Hinzu kommt, dass angrenzend das beschlossene Baugebiet „Am Dillinghof“ drei Grundstücke sogar nur Bungalow Bebauung erlauben. Auch das Baugebiet „Am Dillinghof“ entsteht außerhalb zusammenhängender Bebauung im Außenbereich auf Ackerflächen. Aus diesem Grund sollte auch im Bereich „Weingäßchen II“ eine Verdichtung erfolgen.	Die Nähe zum Schwabachtal, die umgebende Heckenstrukturen, die im gesamten Gebiet Weingäßchen und Am Rebstock bestehenden sehr großen Grundstücke und auch die nach Westen sich anschließenden einzelnen Gehöfte begründen dies. Außerdem besteht das Planungsziel, große attraktive Baugrundstücken zu schaffen durch die der Nachfrage nach weniger dichten Bauformen Rechnung getragen werden und ein ergänzendes Angebot zu den übrigen Baugebieten der Stadt geschaffen werden soll. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die Grundstücke „Weingäßchen II“ sollten ausschließlich oder zumindest vorrangig für junge Familien zur Verfügung stehen. Hierzu könnten die Kriterien wie beim Baugebiet „Am Dillinghof“ herangezogen werden.</p> <p>Soweit die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Schwabach stehen, sollte vor Fortführung der Planungen mit dem Eigentümer ein entsprechender Vertrag über die vorrangige Vergabe an Familien mit Kindern erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei Halbierung der Grundstücksgröße stünden 18 Bauflächen zur Verfügung, das Baugebiet wäre daher eine Alternative innerhalb des Flächennutzungsplans für das von der CSU geforderte Wohnbaugebiet für junge Familien. Es ist daher die Aufhebung des beschlossenen Baugebietes „Am Dillinghof“ zu beschließen, da dieses unter der falschen Prämisse, es gäbe keine Alternativen, beschlossen wurde.</p>	<p>Das Plangebiet „Weingäßchen II“ ist aus o.g. Gründen für eine lockere Bebauung prädestiniert.</p> <p>Das Baugebiet „Weingäßchen II“ stellt keine Alternative für das Baugebiet „Dillinghof“ dar.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Nachdem nach Meinung der Stadt Schwabach in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nahezu bebaut wurden, wäre es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, eine besonders große Verdichtung vorzunehmen.</p>	<p>Eine höhere Verdichtung wird an den dafür geeigneten Stellen im Stadtgebiet vorgenommen werden, im Bereich des Bebauungsplanes ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die weiteren Planungen sehen vor, dass nördlich des nunmehr geplanten Gebietes ebenfalls Wohnbebauung entsteht. Es ist davon auszugehen, dass diese keine Grundstücksgrößen von 800 Quadratmeter und mehr vorsehen. Wird also die Planung fortgesetzt, wäre das geplante Baugebiet von deutlich dichterem Bebauung umgeben. Dies rechtfertigt bereits jetzt eine höhere Verdichtung.</p>	<p>Das Gebiet nördlich des Baugebietes „Weingäßchen II“ soll entsprechend der vorliegenden Strukturplanung zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dabei sind auch dichtere Wohnformen denkbar. Dies sichert letztendlich eine geplante Durchmischung zu.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Flächen befinden sich teilweise nicht in städtischem Eigentum. Vor der weiteren Entwicklung der Planung und Investition von Geld und Personal sollte mit dem Eigentümer ein Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen werden. Es ist nicht ersichtlich, warum bei der derzeitig ausgesprochen angespannten Haushaltslage die Stadt die Kosten für die Überplanung von Privatflächen trägt. Der Eigentümer wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans ohnehin einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erlangen, der sich im Bereich von mehreren hunderttausend Euro bewegt. Insofern ist er an den Kosten zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen- betrifft nicht den Bebauungsplan.</p>
<p>Vor dem Hintergrund der von der Stadt Schwabach selbst ausgeführten Notwendigkeit zur Ausweisung von Wohnraum ist nicht ersichtlich, warum lediglich Einfamilienhäuser zulässig sein sollen. Es sollten auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden bei zwei Vollgeschos-</p>	<p>Zur Schaffung von Wohnraum ist es sinnvoll, auch Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet auszuweisen. Hierfür sind andere Standorte im Stadtgebiet jedoch besser geeignet.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sen plus Dachgeschoss. Grundstücke mit über 800 Quadratmeter bieten ausreichend Platz für Gebäude, die zwei Wohnungen mit ca. 100 Quadratmeter enthalten und eine Dachgeschosßwohnung mit ca. 50 Quadratmeter.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Das derzeitige Gebiet Weingäßchen I entspricht einem reinen Wohngebiet. Es sind dort - soweit ersichtlich – außer Wohngebäuden keinerlei Einrichtungen nach § 4 BauNVO vorhanden. Somit ist das Gebiet als reines Wohngebiet festzusetzen.</p>	<p>Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist ein Planungsziel, dass auch hinsichtlich der Gesamtentwicklung des Strukturplangebietes bis hin zur Regelsbacher Straße eine das Wohnen nicht störende Mischung von Nutzungen zulässig sein soll.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Festsetzung von nur 4 Parkplätzen bei 9 Wohngebäuden, die bis zu zwei Wohneinheiten enthalten dürfen, ist nicht ausreichend. Bei Ausnutzung der derzeitigen Festsetzungen könnten bis zu 18 Familien einziehen. Vier Parkplätze sind u. U. nicht einmal ausreichend, bei nur einem einzigen Geburtstag. An Feiertagen oder bei besonderen Anlässen könnte die Straße derart zugeparkt werden, dass Rettungsfahrzeuge nicht mehr passieren können.</p>	<p>Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf den Privatgrundstücken zu errichten. Die Grundstücke im Plangebiet sind groß genug, um ausreichende private (Besucher-) Stellplätze vorzusehen Die Anzahl der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze richtet sich nach dem Charakter des Wohngebietes. Der Aufwand für öffentliche Stellplätze muss vertretbar bleiben. 4 öff. Stellplätze bei den geplanten großen Grundstücken werden als ausreichend betrachtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Wahl der Grundstücksgröße mit mind. 800 Quadratmeter ist nicht aufgrund der Verkehrssituation erforderlich. Soweit ersichtlich sind die vorhandenen Straßen geeignet, ein Vielfaches des bisherigen Verkehrs aufzunehmen, zumal im bisherigen und im geplanten Baugebiet nur Anliegerverkehr zulässig ist. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Erschließung nach Norden erfolgen. Spätestens dann wäre die Verkehrssituation noch unproblematischer.</p>	<p>Die Verkehrssituation ist nicht das einzige Argument für die Wahl der Grundstücksgröße. (weitere Begründungen siehe oben). In den bisherigen Strukturplanungen seit 2004 wird das Planungsziel der lockeren Bebauung in diesem Bereich verfolgt.</p>
<p>Zur Verdichtung sollte die maximale Frishöhe auf 10 m festgelegt werden, dies entspricht etwa den Festsetzungen im Bereich des beschlossenen Baugebietes „Am Dillinghof“, welches durch seine Außenlage mit dem vorliegenden Baugebiet vergleichbar ist. Hierdurch könnte mehr Wohnraum geschaffen werden und das angebliche Ziel der Stadt Schwabach zur Erhöhung der Einwohnerzahl besser erreicht werden.</p>	<p>Die zulässige Frishöhe ist mit 8,50m festgesetzt. Die Gebäude sollen sich in diesem sensiblen Bereich in die Umgebung einfügen. Damit ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes wären große Gebäude auch städtebaulich nicht innerhalb des Plangebietes integrierbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Möglichkeit, Bäume fast direkt angrenzend an die Erschließungsstraße zu pflanzen,</p>	<p>Es wurden nur klein- mittelkronige Bäume festgesetzt. Die</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>wird zu Problemen im Bereich der Wurzeln führen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Wachstum der Bäume und der Wurzeln innerhalb kürzester Zeit Schäden an der Straße durch die Wurzeln entstehen. Ggf. sollten insoweit lediglich Bäume zulässig sein, die tief und nicht breit und flach Wurzeln.</p>	<p>Pflanzliste (Empfehlung zum B.-Plan) wird dahingehend überarbeitet. Entsprechend der RAST 2006 sollte beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand zum Straßenrand von 1m eingehalten werden. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Die Erschließungsstraße führt zu nah am schützenswerten Birnenbaum vorbei. Soweit aus der Planung ersichtlich, wird die Straße unmittelbar angrenzend an den Bereich der Baumkrone verlaufen. Nach DIN-Vorschriften ist aber der Radius der Baumkrone zzgl. 1,5 m freizuhalten. Es sind keine Gründe vorhanden, von den anerkannten Regeln abzuweichen.</p>	<p>Da der Birnbaum nach allen Seiten offen in der Grünfläche steht, wird für diesen kurzen Abschnitt hingenommen, dass die Straße den Kronentraufbereich zugunsten einer sinnvollen Aufteilung der Grundstücke tangiert. Im städtebaulichen Vertrag sind die entsprechenden Vorgehensweisen zum Schutz des Baumes während der Bautätigkeit vereinbart. Der geplante Straßenverlauf wird vom Umweltschutz mit getragen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Soweit die Pflanzung von Hecken verpflichtend gefordert wird, ist dies zu konkretisieren. Welche Höhe muss diese erreichen, ggf. wie bereit.</p>	<p>Die Pflanzung von Hecken ist auf dem Plan mit einer Breite von 2,00m festgesetzt. Zur Höhe der Hecken wird keine Festsetzung getroffen. Dies ist aus fachlicher Sicht auch nicht sinnvoll. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Es sollte festgesetzt werden, dass Bodenbeläge wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Bodenverhältnisse erlauben zumindest - nach den Ausführungen der Stadt - eine schlechte Versickerung. Auch diese schlechte Versickerung sollte aber genutzt werden.</p>	<p>Pflasterbeläge werden nicht wasserdurchlässig festgesetzt, da der Untergrund nicht versickerungsfähig ist. (siehe Versickerungsgutachten) Die wasserdurchlässige Ausführung ist generell nicht verboten, diese jedoch festzusetzen, kann zu Bauschäden führen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Auslegung ist unwirksam. Es wird in den Planunterlagen Bezug genommen auf den städtebaulichen Vertrag u. a. hinsichtlich des Spielplatzes. Diese Unterlagen wurden aber nicht veröffentlicht und liegen nicht vor. Zu wesentlichen Punkten der Planung kann somit nicht Stellung genommen werden.</p>	<p>Die Ausführungsplanung des Spielplatzes ist nicht Teil der Regelungsinhalte im Bebauungsplan. Entsprechend BauGB §3 Abs.2 ist der Vertrag nicht Teil der Unterlagen, die zur öffentlichen Auslegung bestimmt sind.</p>
<p>Es ist nicht ersichtlich, warum der geplante Spielplatz nur für die angrenzenden Anwohner geplant wird. Spielplätze sollten allgemein öffentlich sein und allen Kindern gleichberechtigt offen stehen. Hinzu kommt, dass im bestehenden Bereich bisher keine ausreichenden Spielplätze vorhanden sind.</p>	<p>Der Spielplatz wird öffentlich und für jedermann zugänglich sein. Wenn später das Gebiet zwischen Weingäßchen und Regelsbacher Straße bebaut wird, wäre der Spielbereich ggf. noch erweiterbar. Momentan orientiert sich die Dimensionierung des Spielplatzes eher an einem kleinen Wohngebiet. Die Zuwegungen von Norden sind noch nicht vorhanden. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nach Ausführung der Stadt scheidet eine Bebauung nördlich von Weingässchen II an den Eigentumsverhältnissen und der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche. Trotzdem soll bereits jetzt mit dem geplanten Baugebiet der Kanal so dimensioniert werden, dass er für eine weitere Bebauung ausreicht. Dies produziert unnötige Kosten. Es ist angesichts der derzeitigen Haushaltslage nicht vertretbar, den Kanal entsprechend groß zu dimensionieren, wenn eine Bebauung nördlich überhaupt nicht möglich ist. Nach den Ausführungen der Stadt wäre auf Jahrzehnte eine Bebauung dort gar nicht möglich.</p>	<p>Eine Bebauung nördlich vom Weingäßchen II ist das Planungsziel, siehe auch Strukturplanung „Entwicklungsbereich Weingäßchen- Regelsbacher Straße“. Die neuen Grundstücke im Plangebiet werden bereits im Trennsystem an die Kanäle angeschlossen. Eine spätere Neuverlegung des Kanals und Umbindung der Hausanschlüsse wäre unwirtschaftlich. Die Kosten werden nicht von der Stadt Schwabach getragen.</p>
<p>Soweit ersichtlich, wird die Straße im Wesentlichen 6m breit geplant. Angesichts des erwarteten Verkehrsaufkommens, entspricht die Dimensionierung nicht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine Breite der Straße von 5m erscheint ausreichend.</p>	<p>Die Straße wird als Mischfläche geplant, d.h. es wird auf einen gesonderten Fußweg verzichtet. Die Mindestbreite von 5,50m ist für Begegnungsverkehr auch mit einem LKW erforderlich. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Hinsichtlich des Spielplatzes ist ein Gesamtkonzept mit der späteren geplanten Bebauung nördlich des Baugebietes erforderlich. Sollte keine vorrangige Vergabe an Familien mit Kindern erfolgen, ist fraglich, ob Kleinkinder überhaupt in dem Gebiet wohnen werden. Angesichts der Lage und der Grundstücksgrößen sind die Anwesen nur mit extrem hohen Investitionen zu verwirklichen, wozu junge Familien praktisch nicht in der Lage sein werden. Es besteht die Möglichkeit, dass somit ein Spielplatz geplant wird, der überhaupt nicht genutzt wird. Angesichts der Kosten für Pflege und Unterhalt wäre dies mit der derzeitigen Haushaltslage der Stadt nicht zu vereinbaren.</p>	<p>Für den Spielplatz wurde bereits ein Gesamtkonzept entwickelt, dass ggf. später bei einer nördlich angrenzenden Bebauung nochmal angepasst werden kann/ muss. Im Umfeld des Plangebietes gibt es bisher keine Spielplätze, sodass dieser Spielplatz in dem Bereich sinnvoll platziert ist. Auch im Flächennutzungsplan ist dort ein Spielplatz vorgesehen. Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Es wird angeregt, dass die Grünfläche südlich der Erschließungsstraße anteilig an die zukünftigen Eigentümer der Wohngrundstücke als Gemeinschaftseigentum mitverkauft wird. Hierdurch würde die Stadt zukünftige Pflegearbeiten und -kosten vermeiden. Den Eigentümer könnten vertraglich Vorgaben über die Gestaltung der Fläche und Pflege gemacht werden. Gleichzeitig könnte den Eigentümer seitens der Stadt angeboten werden, die Pflege der Fläche entgeltlich zu übernehmen.</p>	<p>Die Grünflächen sollen nicht an die privaten Grundstückseigentümer verkauft werden. Die Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich. Die dafür im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Streuobstwiese, strukturreiche Grünanlage) werden verantwortlich und fachgerecht von der Stadt umgesetzt und unterhalten. Die Flächen dürfen auch nicht eingezäunt werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Auf der Fläche nördlich der Verbindungsstraße soll ein kleiner Spielplatz entstehen. Geschätzt dürfte die Grünfläche indes mehrere Tausend Quadratmeter groß sein. Diese Fläche wird in Zukunft für die Stadt erhebliche Kosten an Pflege und Wartung erfordern. Es wird daher angeregt, auf dieser Fläche östlich einen öffentlichen Grillplatz festzusetzen um einen größeren Nutzen für die Allgemeinheit zu haben.</p>	<p>Für den öffentlichen Spielplatz wird nur ein Teil der öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen. Die restliche Fläche wird naturnah gestaltet und ist ebenfalls öffentlich nutzbar und ist Teil des künftigen Grünzuges. Eine detaillierte Ausweisung eines Grillplatzes auf dieser Grünfläche ist kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Alternativ wird angeregt, die Grünfläche anderweitig zu nutzen, so dass sie der Allgemeinheit und nicht nur den dortigen Anwohnern zu Gute kommt. Etwas anders wäre nur dann gerechtfertigt, wenn der Stadt durch die Fläche zukünftig keine Folgekosten entstehen. Angesichts der Größe der Fläche ist dies aber nicht zu erwarten. Andere Nutzungen für die Allgemeinheit könnte durch die Aufstellung von Tischtennisplatten oder sonstigen Sportgeräten erreicht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Grünfläche kann von der Allgemeinheit genutzt werden. Die Fläche soll naturnah gestaltet werden. Der Spielplatz ist öffentlich nutzbar.</p> <p>Die weiteren Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>
<p>Zum Schutz des vorhandenen Birnbaums sollte nicht lediglich auf die anerkannten Regeln der Technik Bezug genommen werden. Es existieren insoweit verschiedene Regelwerke mit unterschiedlichen Schutzbereichen. Wie im Bereich anderer Baugebiete sollte explizit im Bebauungsplan der Schutzbereich, in den der Wurzelbereich nicht überfahren werden darf, festgesetzt werden. Außerdem sollte festgesetzt werden, dass vor Baubeginn der Bereich gezäunt wird, um ein versehentliche Befahren zu vermeiden. Auch dies wurde an anderer Stelle von der Stadt festgesetzt.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd werden dazu Regelungen getroffen, u.a. ist der Birnbaum vor Beginn der Bauarbeiten einzuzäunen und diese Einzäunung von der UNB abnehmen zu lassen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit entsprochen.</p>
<p>Die angrenzenden Grundstücke weisen teilweise Höhenunterschiede von mehr als einem Meter aus. Dieser muss letztlich ausgeglichen werden. Es sollten Regelungen aufgenommen werden, wie dieser Höheausgleich stattzufinden hat.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gibt es dazu folgende Formulierung:“ Stützmauern sind als Trockenmauern zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.“</p>
<p>Photovoltaikanlagen sollten aus Umweltschutzgründen verpflichtend festgesetzt werden. Dies ist rechtlich ohne weiteres möglich, wie verschiedene Projekte in Deutschland beweisen.</p>	<p>Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Voraussetzungen für eine Festsetzung sind nicht gegeben.</p> <p>Der Anregung wird insoweit nicht entsprochen.</p>
<p>Es sollte geprüft werden, ob Fernwärme nutzbar ist. Im Bereich des beschlossenen Baugebietes „Am Dillinghof“ war es angeblich sogar wirtschaftlich, eine kilometerlange Leitung von der Reichswaisenhausstraße zu verlegen. Die Stadt plant die Ausweitung des Baugebietes nach Norden. Es ist daher zu prüfen, ob insgesamt hier Fernwärme in Betracht kommt.</p>	<p>Bei diesem kleinen Wohngebiet ist das Heranführen einer Fernwärmeleitung unwirtschaftlich. Bei einer weiteren Bebauung des nördlich angrenzenden Strukturplangebietes (dichtere Bebauung, mehr Wohneinheiten) werden alternative Formen der Energieversorgung geprüft</p> <p>Hier sollen individuelle Möglichkeiten der Energieversorgung zugelassen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Hilfsweise wäre bei nur neun Anwesen ein kleines Blockheizkraftwerk effizient zu betreiben. Dieses könnten auf der Grünfläche nördlich der Verbindungsstraße angesiedelt werden. Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ggf. durch die Stadtwerke Schwabach erfol-</p>	<p>Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung beim Baugebiet „Dillinghof“ von den Stadtwerken hat ergeben, dass ein BHKW dort nicht wirtschaftlich ist. Dementsprechend ist dies bei einem kleineren</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
gen.	Wohngebiet ebenfalls nicht wirtschaftlich. Seitens der Stadtwerke kann eine Gasversorgung im Gebiet gewährleistet werden, so dass aus ihrer Sicht eine Nahwärmeversorgung nicht sinnvoll ist. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Es sollte verpflichtet festgesetzt werden, dass die Grundstücke Regenwasserzisternen vorsehen.	Es werden keine Regenwasserzisternen ausdrücklich festgesetzt. Sie sind aber uneingeschränkt zulässig. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Vor allem auf Höhe der festgesetzten Grünfläche mit dem Birnenbaum erscheint eine Straßenbreite von über 5 m völlig überflüssig.	Die Straßenbreite soll einen Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW zulassen. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die Verbindungsstraße sollte als Einbahnstraße geführt werden. Hierdurch könnte die Breite der Straße und damit die Bodenversiegelung deutlich reduziert werden. Für eine Einbahnstraße erscheinen 3m ausreichend. Die gewonnene Fläche könnte bei anderweitiger Ausrichtung der Grundstücke zur Ausweisung zumindest eines weiteren Grundstücks führen. Dieses Vorgehen erscheint angesichts der von der Stadt Schwabach behaupteten Flächenknappheit geboten. Würden etwa die Grundstücke auf der Südseite der Erschließungsstraße zur Straße hin 2m ausgeweitet werden, könnte in der Breite etwas wegfallen. Statt vier wären dann fünf Grundstücke möglich. Besser wäre natürlich, die Grundstücke zusätzlich zu verkleinern, vgl. oben.	Die Möglichkeit einer Einbahnstraße wurde geprüft. Nachteile sind: Erhöhung des Fahraufwandes, Begegnungsstellen bei parkenden Autos müssen geschaffen werden, bei Lieferverkehr wäre die Straße komplett gesperrt, das Ausfahren aus den Grundstücken ist erschwert. Für eine Erschließungsstraße ist eine 3-m-breite Straße nicht zulässig. Planungsziel ist weiterhin eine Straße in ausreichender Breite für Begegnungsverkehr. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die Erschließung sollte schon jetzt endgültig entschieden werden. Es erscheint nicht sinnvoll, zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung zu ändern, da hierdurch erhebliche Kosten zu erwarten sind. Wird das Gebiet später erschlossen, wären die 5,5m breiten Straßen, die das bisherige Baugebiet verlängern, überflüssig. Ein Durchgang soll später nur für Fuß- und Radfahrer möglich sein. Dann wäre aber möglich, die Verbindung im Westen und Osten von Weingäßchen 1 zu Weingäßchen II nur ca. 2m breit geschottert auszuführen. Insgesamt dürften dann ca. 100 m Straße entfallen.	Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd wird geregelt, dass die Kosten der späteren Umbindung von der Sparkasse getragen werden. Die südlichen Anbindungen sollen dann zu Fuß- und Radwegen zurückgebaut werden, dies ist ebenfalls im o.g. Vertrag geregelt. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Soweit Weingäßchen II derzeit jedoch ohne Erschließung von Norden verwirklicht werden sollte, sollte auch später keine Erschließung von Norden erfolgen. Es müssten dann ca. 100m neue Straßen gebaut werden, gleichzeitig aber wäre - wie oben beschrieben - die bisherige Straße überflüssig. Dies stellt einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Natur dar und verursacht unnötig Kosten.	Eine spätere Erschließung von Norden soll nur erfolgen, wenn die gesamte nördlich angrenzende Fläche („Strukturplangebiet“) bebaut werden kann. Dann wäre auch die Erschließungsstraße von Norden wirtschaftlich, da von ihr auch Baugrundstücke erschlossen werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Hinzu kommt, dass bei einer späteren Änderung der Erschließung fraglich ist, wer diese	Die Kosten der von Norden kommenden Erschließungsstraße

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Kosten trägt. Ggf. müsste dann schon jetzt in den Verträgen geregelt werden, dass die Eigentümer die zukünftige Erschließung zahlen. Da mit der derzeitigen Erschließung die Grundstücke voll zugänglich sind, dürfte eine erneute Erhebung von Beiträgen nicht möglich sein oder aber zu erheblichen Problemen führen.</p>	<p>zahlen die von ihr erschlossenen neuen Anlieger. Die Straßen im Bereich des B.-Plangebietes „Weingäßchen II“ werden nicht noch mal herangezogen. Die Kosten für den späteren Anschluss nach Norden innerhalb des Bebauungsplangebietes trägt die Sparkasse Mittelfranken Süd (Regelung im städtebaulichen Vertrag) Betrifft nicht den Bebauungsplan</p>
<p>Die Erschließung von Süden kann nach Meinung der Stadt ohne weiteres erfolgen, auch seien die Straßen ausreichend dimensioniert. Vor diesem Hintergrund besteht keine Notwendigkeit, zu einem späteren Zeitpunkt neu zu erschließen.</p>	<p>Der vorliegende Strukturplan „Entwicklungsbereich Weingäßchen- Regelsbacher Straße“ sieht grundsätzlich eine Erschließung für das gesamte Gebiet einschließlich des Baugebietes „Weingäßchen II“ von der Regelsbacher Straße aus vor. Die neue Erschließung von Norden wird realisiert, wenn insgesamt das neue Baugebiet (etwa 6-10 ha) realisiert werden kann. Das Baugebiet „Weingäßchen II“ ist ein vorgezogener Abschnitt des gesamten Strukturplangebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Soweit mit der jetzigen Planung endgültig auf eine Erschließung von Norden verzichtet wird, könnten die vorgesehenen Straßen nach Norden entfallen bzw. als geschotterter Fuß- und Radweg deutlich schmaler ausgeführt werden. Hierdurch würde dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen. Außerdem wäre dann ggf. ebenfalls bei Umplanung mehr Fläche für Wohnbau vorhanden, wodurch die Stadt Schwabach dass für sie vermeintlich so wichtige Ziel der Erhöhung der Einwohnerzahl besser erreichen kann.</p>	<p>Der Vorschlag, auf die nach Norden führenden Straßenäste zu verzichten wird nicht aufgenommen, da die spätere Erschließung von Norden vorgesehen ist und entsprechend die südlichen Äste zu Fuß- und Radwegen umfunktioniert werden. Es wird auf die Belange der Anwohner im Weingäßchen und Am Rebstock Rücksicht genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Soweit Straßen schmaler ausgeführt werden (vgl. Anregungen oben) würde dies auch die folgenden Wartungskosten und Abwassergebühren der Stadt reduzieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bürger 2 (19.06.2015)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wir, Claudia Wolfinger und Joachim Meinhardt, als Eigentümer des Anwesens Am Rebstock 14 finden nach Durchsicht der offengelegten Unterlagen zum Baugebiet "Weingässchen II" die dreiphasige Lösung der Erschließungs-/Bauabwicklung als gut. Hiermit dürfte stets eine Durchfahrt Regelsbacher Straße/Weingässchen unterbunden sein. Für uns stellt sich nur die Frage, ob und wenn ja, wie diese Festlegung nachträglich verändert werden kann bzw. ob wir als Anwohner eine schriftliche Bestätigung über diese Festlegung bekommen können.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Bebauungsplan ist eine städtische Satzung und kann nur im öffentlichen Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit geändert werden. Der Bebauungsplan ist jederzeit einsehbar, Kopien sind gegen Gebühr jederzeit erhältlich.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Jugend, Soziales und Senioren – Jugendamt (15.06.2015)	
<p>Beim obengenannten Bebauungsplan gibt es aus Sicht des Jugendamtes keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken, wir weisen nur erneut auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2013 zum Bebauungsplan für das Gebiet „Regelsbacher Straße - Auf der Reit" hin.</p>	
<i>Stellungnahme vom 08.02.2013</i>	
<p>Treffpunkte, Spielflächen, öffentlicher Raum</p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Spielflächen sollen, als unverzichtbare Ressource für die gesunde Entwicklung von Kindern und Jugendlichen, die notwendige Mindestfläche nicht unterschreiten. Gemäß DIN 18034 sollten ausgewiesene Spiel- und Aktionsbereiche mindestens 500 m² (für eine Spielfläche im Nachbarschaftsbereich) und 5.000 m² Gesamtfläche (im Quartiersbereich) aufweisen, damit die unterschiedlichen Bedürfnisse an Spiel- und Aufenthalt- und Betätigungsmöglichkeiten erfüllt werden. Nur bei einer ausreichenden Größe lassen sich später bei der Gestaltung auch die Bedürfnisse aller Altersgruppen, die Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsfläche für alle Generationen, erfüllen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden etwa 2.500 m² Grünfläche ausgewiesen, die entsprechend der Anforderungen als Spielplatz ausgebaut werden können. Für das Bebauungsplangebiet „Weingäßchen II“ mit 9 Wohnbaugrundstücken ist ein kleiner Spielplatz im Nachbarschaftsbereich ausreichend. Bei späterer Bebauung des gesamten Strukturplangebietes kann die hier ausgewiesene Grünfläche für übergreifende Spiel- und Aktionsbereiche mit herangezogen werden.</p>
<p>Grundsätzliche Überlegungen - sozialräumliche Entwicklung</p> <p>Was das Planungsgebiet insgesamt betrifft, handelt es sich um einen neu entstehenden Stadtteil, der sich bis zum O'Brien-Park und Quartiersplatz an der Spalter Straße erstreckt. Die Versorgungs- und soziale Infrastruktur soll überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Daher wäre u. E. eine bewusst „koordinierende“ Planung der weiteren Entwicklung, bei der alle betroffenen im Stadtteil anwesenden Einrichtungen aktiv und direkt miteinbezogen werden, empfehlenswert.</p>	<p>Dieser Hinweis ist für die Planung des Bebauungsplanes S-112-12 von etwa 10 ha zutreffend. Das Plangebiet „Weingäßchen II“ ist aufgrund der Lage und den Erschließungsmöglichkeiten für eine Versorgungs- oder soziale Einrichtung nicht geeignet.</p>
Amt für Jugend, Soziales und Senioren – Kontaktstelle Bürgerengagement (17.06.2015)	
<p>Hinsichtlich der vorgelegten Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.04.2013. Ansonsten bestehen von Seiten der Seniorenarbeit gegen die vorgelegte Pla-</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
nung keine Einwände.	
<p><u>Stellungnahme vom 30.04.2013 (16.05.2013)</u></p> <p>Da das Planungsamt in räumlichen Zusammenhang mit dem Gebiet Regelsbacher Straße - Auf der Reit steht (B.plan. S-112-12), verweisen wir auf unsere Stellungnahme hierzu vom 05.02.2013.</p> <p>Für ältere Menschen ist insbesondere die Ausstattung mit Stadtteileinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten sowie die Verkehrsanbindung wichtig.</p> <p>Im Hinblick auf das Gesamtgebiet stellt sich die Frage, ob die Spiel- und Begegnungsfläche, hier ganz im Süden des neuen Stadtteils vorgesehen, aus Gründen der Erreichbarkeit und als Treffpunkt für alle, nicht zentraler verortet sein sollte. Eine Ausgestaltung sollte ggf. als Bewegungspark für alle Generationen erfolgen.</p>	<p>→Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen</p>
<p>Der Seniorenrat weist darauf hin, dass insbesondere eine Fußweganbindung über Am Rebstock und Weingässchen wichtig sei, um gut zum Krankenhaus gelangen zu können.</p>	<p>Die Fußwegeverbindung zum Krankenhaus über Am Rebstock und Weingäßchen ist möglich</p>
<p><u>Stellungnahme vom 05.02.2013 (08.02.2013)</u></p> <p>1.) Wohnen im Alter</p> <p>Im Planungsgebiet ist eine Durchmischung der Gebäudetypen geplant Dies ist grundsätzlich als positiv zu bewerten und sollte für ein Wohnen verschiedener Generationen zur Verfügung stehen. Die relativ zentrumsnahe Entwicklungsfläche sollte dazu genutzt werden, auch ein entsprechendes Wohnmodell für ältere Menschen bzw. für Leben in allen Lebensphasen zu ermöglichen. Dies wird auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept so formuliert.</p> <p>Es wäre zu überprüfen, ob dies in einem der vorgesehenen Mehrgeschosshäusern möglich wäre. Zu klären wäre, ob mit einem Bauträger und einem Freien Träger ein solches Projekt zu verwirklichen ist.</p> <p>Inhaltlich wird Bezug genommen auf das so genannte Bielefelder Modell sowie auf Projekte, wie zum Beispiel der Stadt Rödental und das Modellprojekt Coburg. Hierbei handelt es sich um selbst bestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit. Die Projekte werden sowohl bei Sanierungs- aber auch bei Neubauprojekten verwirklicht. Ein wichtiger Partner könnte hierbei sicherlich das nahegelegene AWO-Pflegeheim sein.</p> <p>Es ist der Wunsch vieler Menschen, auch bei steigender Hilfebedürftigkeit in der eigenen</p>	<p>→Wurde bereits im Stadtrat am 26.09.2014 abgewogen</p> <p>Da es sich um die Stellungnahme zu einem wesentlich größeren Bebauungsplan handelt (S-112-12, 10 ha) sind die meisten Punkte hier nicht zutreffend, da die vorgebrachten Anregungen dem Ziel der lockeren Einzelhausbebauung im momentan geplanten Baugebiet Weingäßchen II widersprechen.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wohnung leben und bei Bedarf Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen zu können. Um diesem Wunsch gerecht zu werden, hat die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) gemeinsam mit einem freien Träger und unter Mitwirkung der Stadt Bielefeld ein richtungweisendes Konzept entwickelt.</p> <p>Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist die Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. In den Seniorenwohnanlagen der BGW stehen älteren Menschen komfortable, moderne Wohnungen in guter Lage zur Verfügung. Die Kooperationspartner der BGW sind in den Häusern mit einem Servicestützpunkt vertreten, der rund um die Uhr besetzt ist. Alle Mieter können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote zurückgreifen, die aber nur im Bedarfsfall vergütet werden müssen. Selbstverständlich können auch andere Dienstleister in Anspruch genommen werden. ·</p> <p>Grundsätzlich ist es bei der Erstellung von Neubauten wichtig, dass sie barrierearm bzw. -frei sind, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In den mehrgeschossigen.Häusern sollten Aufzüge eingebaut werden.</p>	
<p>2.) Stadteinrichtungen Da im Planungsgebiet im Zusammenhang mit dem O'Brienpark ein völlig neuer Stadtteil entsteht, müssen auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sein. So müssten - evtl. in Verbindung mit einem Wohnprojekt - auch Flächen für ein Stadtteilzentrum mit einem Veranstaltungsraum, Küche, Gruppenraum für Aktivitäten verschiedener Generationen vorgesehen werden. Hier könnten auch Angebote für ältere Menschen stattfinden. Eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche ist festzusetzen.</p>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>
<p>3.) Versorgungseinrichtungen Gerade für nicht mehr so mobile ältere Menschen ist es wichtig, dass Lebensmittelgeschäfte, Arzt und Apotheke in erreichbarer Nähe sind. Es wird begrüßt, dass hier eine entsprechende Fläche vorgesehen ist. Abfallbeseitigung: Für ältere Menschen kann es sehr beschwerlich sein, Mülltonnen an eventuell vorgesehene Sammelplätze zu bringen. So sollten unbedingt ausreichende Anfahrtsmöglichkeit im Wohngebiet geschaffen werden.</p>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p>
<p>4.) Begegnungsmöglichkeiten Die Ausgestaltung von Spiel- und Freiflächen sollte zum Beispiel als Bewegungspark aller</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingäß-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Generationen erfolgen.	chen II“ wird eine großzügige Grünfläche geschaffen, die zum Teil auch als Spielplatz gestaltet wird.
<p>5.) Wege und Verkehrsanbindung Es wird in Zukunft mehr Menschen mit Gehvägen und Rollatoren geben, deshalb sollten fußläufige Anbindungen an die Altstadt und zum Krankenhaus barrierefrei - d. h. ohne Treppen und mit abgesenkten Bordsteinen - errichtet werden. Eine entsprechende Busanbindung ist vorzusehen.</p>	<p>Eine fußläufige Verbindung zum Krankenhaus ist über Am Rebstock, Weingäßchen und den Weinberg möglich. Die Flächen sind entweder als Fußweg mit Betonsteinpflaster oder als asphaltierte Mischverkehrsflächen nutzbar. In den neuen Baugebieten sind und werden die Verkehrsflächen niveaugleich ausgebaut.</p>
<p>7.) Der Seniorenrat gibt insbesondere folgende Aspekte und Fragestellungen zu bedenken: In der Beschreibung wird von „Kompakter Bebauung“ gesprochen. Sind ausreichende Parkplätze vorgesehen? Das Problem mit den mangelnden Stellplätzen kommt immer später! Sonst ist anscheinend an alles gedacht. Aber für den Seniorenrat ist es wichtig, dass die Planungsziele auch eingehalten und verwirklicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein wichtiger Grundsatz ist die Schaffung von öffentlichen Räumen, in denen soziales Leben und Kommunikation stattfinden können; Grünflächen, die als Treffpunkte dienen können; neue Spielplätze sollten auch für Jugendliche vorgesehen werden. <p>Fuß- und Radwege sind vorgesehen; aber auch Querungshilfen und an den Kreuzungen und Einmündungen abgesenkte Bordsteine sollten geplant werden.</p>	<p>Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes S-113-12.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingäßchen II“ wird eine großzügige Grünfläche geschaffen, die zum Teil auch als Spielplatz gestaltet wird.</p> <p>Neue Verkehrswege werden niveaugleich ausgebaut.</p>
<p>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (24.06.2015)</p>	
<p>Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen grundsätzlich gegen die Planung keine Bedenken. Für die Durchführung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken-Süd zu schließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd wird geschlossen.</p>
<p>Schul- und Sportamt (26.06.2015)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>1) Sprengelpflicht</u> Schülerinnen und Schüler einer Grundschule erfüllen ihre Schulpflicht in der Schule, in deren Schulsprengel sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben (Art. 42 Abs. 1 Satz 1 BayEUG). Die Sprengelpflicht hat einen pädagogischen und organisatorischen Hintergrund. Letzterer dient im Wesentlichen dazu, im Rahmen der Schulplanung anhand von Schülerprognosen die künftige Entwicklung mit notwendigen Sanierungen, Um- und Neubauten in Einklang zu bringen. Mit anderen Worten: Die von der Schule in Abstimmung mit dem städt. Einwohnermeldeamt und dem Staatlichen Schulamt Roth-Schwabach zu erstellenden Schülerprognosen sind Grundlage für die Raumprogramme der Regierung von Mittelfranken, entwickelt durch Amt 12. Anhand eines solchen Raumprogramms wurde der Erweiterungsbau der Christian-Maar-Grundschule (CMS) geplant, der sich momentan in der Umsetzung befindet. Neue Baugebiete, die keinen Einfluss auf bereits umgesetzte Raumprogramme mehr nehmen können, können zu erheblichen Raumproblemen führen (mehr Schüler=mehr Klassen=mehr Klassenzimmer). Bei der Entwicklung von Baugebieten wären deshalb m. E. auch die Auswirkungen des gewünschten Zuzugs auf die daraus entstehende Einwohnerstruktur zu untersuchen, damit letztendlich Amt 12 darauf reagieren kann, u.U. sogar mit einer Sprengeländerung. Im Hinblick auf die CMS wären konkret die im betreffenden Sprengel angedachten Baugebiete (Weingäßchen, ehemaliges Drei-S-Werk) im Hinblick auf zukünftige Schülerzahlen zu hinterfragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das geplante Baugebiet mit 9 Wohngrundstücken wird nur geringen Einfluss auf die Sprengelbildung haben. Von Bedeutung sind größere Baugebiete, wie Drei-S-Werk oder das Strukturplangebiet „Regelsbacher Straße- Weingäßchen“.</p> <p>Dies betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>
<p><u>2) Schülerbeförderung</u> Die Stadt Schwabach ist als Aufgabenträger für die Sicherstellung der Schülerbeförderung zuständig. Die Beförderungspflicht besteht bei Grundschulern ab einem Schulweg über 2 km und ab der 5. Klasse über 3 km. Bei besonders gefährlichen Schulwegen kann auch bei kürzeren Wegstrecken die Notwendigkeit der Beförderung anerkannt werden (§ 2 Abs. 2 Satz 2 SchBeN). Nur im Ausnahmefall ist das Merkmal der besonderen Gefährlichkeit gegeben, wobei sich dieser Bereich in der Regel außer Orts befindet. Die besondere Gefährlichkeit wird vom Örtlichen Verkehrssicherheitsbeauftragten überprüft und mit der örtlich zuständigen Polizei abgestimmt. Die Notwendigkeit der Beförderung bei besonders gefährlichen Schulwegen führt in der Regel zu einem Transport der Kinder durch die Eltern mit eigenem Kfz, die wiederum eine Wegstreckenentschädigung vom Aufgabenträger erhalten. Ist der Einsatz eines privaten Kfz nicht zumutbar, muss der Transport der Kinder vom Aufgabenträger mit einem Kleinbus</p>	<p>Die Schüler des geplanten neuen Baugebietes nehmen den gleichen Schulweg, wie die Schüler des bestehenden Baugebietes „Weingäßchen I“. Die Erschließung und Wegeführung verläuft über Am Rebstock/ Weingäßchen/ Weinberg.</p> <p>Ein Schulweg über die Regelsbacher Straße ist für das geplante Baugebiet „Weingäßchen II“ nicht vorgesehen. Wird die Erschließung nach Norden Richtung Regelsbacher Straße später umgebunden, setzt das einen weiteren Bebauungsplan voraus und u.a. auch Regelungen zum Fußweg Regelsbacher Straße.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>oder einem Taxi organisiert werden, was noch höhere finanzielle städt. Aufwendungen nach sich ziehen würde (und auch personelle Kapazitäten verlangt). Aus Sicht von Amt 12 ist deshalb schon allgemein darauf zu achten, dass die Anbindung eines neuen Baugebietes an die vorhandene Infrastruktur keinen besonders gefährlichen Schulweg nach sich zieht. Im vorliegenden Fall wäre die Abwicklung des Schulweges über die Staatsstraße Regelsbacher Straße wohl zu vermeiden. Es wird empfohlen, dazu den Örtlichen Verkehrsbeauftragten (Amt 23, Herrn Schoplocher) anzuhören.</p>	
<p>Tiefbauamt (26.05.2015)</p>	
<p><u>1. Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Nach der Strukturplanung Regelsbacher Straße mit Geltungsbereich S-113-12 wird das Baugebiet „Weingäßchen II“ im Trennsystem entwässert. Das mit der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Braun hat die Bemessungsgrößen des vom Tiefbauamt mit der Strukturplanung beauftragten Ingenieurbüros Petter aus Neumarkt, als Planungsgrundlage übertragen bekommen. Entsprechend kommen in der geplanten Straße wesentlich größere Rohrnennweiten für den Regenwasserkanal zur Ausführung, weil über diese Rohrleitung später der Oberflächenwasserabfluss eines wesentlich größeren Siedlungsgebietes abzuleiten ist. Als Übergangslösung werden die neuen Bauparzellen, die schon endgültig im Trennverfahren (Schmutz- und Oberflächenwasserkanäle) entwässert werden, mittels einer provisorischen Überleitung an den bestehenden Mischwasserkanal Am Rebstock zugeführt. Alle Kanäle und die privaten Anschlussleitungen innerhalb der neuen Siedlungsstraße werden vorab schon mitverlegt, sodass ein späterer Weiterbau gemäß der Strukturplanung ohne weitere große Eingriffe in den Bestand erfolgen kann. In Abstimmung mit dem Bauherrn, der Sparkasse Mittelfranken-Süd, und dem planenden Ingenieurbüro Braun, werden die öffentlichen Erschließungsanlagen im erforderlichen Umfang im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese technischen Details sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd vereinbart.</p>
<p><u>2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau</u> Das Baugebiet „Weingäßchen II“ soll über die bestehenden Verkehrsanlagen des südlich angrenzenden Bauabschnittes 1 (Am Rebstock) und das Weingäßchen angebunden werden. Dazu sind zwei von Süd nach Nord verlaufende Straßenanbindungen geplant, die, in Ostwest-Richtung mit einander verbunden, die anliegenden Grundstücke erschließen. Beide Anbindungen sind bereits im BA 1 vorbereitet worden, müssen jedoch jetzt noch ausgebaut und verlängert werden. Im Westen endet die neue Fahrbahn mit einem Straßenstich,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussagen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierbar. Im Detail sind sie im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>der bei späterer Erweiterung des Baugebietes gemäß Strukturplan als Ansatzpunkt für die Fortführung der Straßentrasse aufgenommen werden kann. Die östliche Anbindung soll bereits mit einem - für die spätere Fortführung nach Norden hin ausgebauten - Kurvenbereich hergestellt werden.</p>	<p>Mittelfranken Süd vereinbart.</p>
<p>Die Fahrbahnbreite der Anbindungsäste soll nicht kleiner als 5,50 m sein, da eine gewisse Entschleunigung durch die optische Enge der Fahrbahn bei der Anfahrt zum Wohngebiet zwar positiv zu sehen ist, jedoch auch ein ungehinderter Begegnungsverkehr ermöglicht werden soll. Die Erschließungsstraße selbst empfehlen wir, mind. 6,0 m breit zu bauen, da diese Breite zum einen als Fahrgasse für die aus den Grundstücken ausparkenden Fahrzeuge - wegen der fehlenden Gehwege - sicherlich benötigt wird, und zum anderen diese Straße wohl auch Aufenthalts-Charakter haben wird (z.B. spielende Kinder, diverse Hindernisse unterschiedlichster Art etc.), sodass ausreichend (Rest-)Breite zur problemlosen Abwicklung des Anliegerverkehrs erforderlich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierbar.</p>
<p>Die Straßenfläche soll - in Anlehnung an den BA 1 - in Asphaltbauweise hergestellt werden und durch partielle Pflasterungen (über die ganze Breite) aufgelockert werden. Die Längsparkplätze sind ebenfalls mit Betonpflaster zu befestigen. Die Fahrbahnränder sind mit Zeilen und Borden aus Granit einzufassen.</p> <p>Hinter den Borden der Fahrbahnränder empfehlen wir, zumindest auf einer Straßenseite einen schmalen, öffentlichen Streifen von mind. 25 cm Breite für die Masten der Straßenbeleuchtung, die Pfosten der Beschilderung, die Strom-Kleinverteilerkästen etc. zur Verfügung zu stellen, damit diese nicht in den Lichtraum / den Verkehrsraum hineinragen und deswegen häufig beschädigt werden. Dieser Streifen sollte mit Granitkleinsteinpflaster befestigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese technischen Details sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd vereinbart.</p> <p>Die Masten der Straßenbeleuchtung, Schilder und Stromkästen müssen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche untergebracht werden (Breite 5,50m bzw. 6,00m). Die Platzierung dieser Anlagen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>
<p>Die Straßenentwässerungseinrichtungen sind an den OW-Kanal des Trennsystems anzuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme,</p> <p>Entspricht den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd.</p>
<p>Die technischen Einzelheiten für die Bauausführung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Festlegungen zu den jetzt schon umzusetzenden Vorbereitungen für die spätere Fortführung der Erschließung nach Norden und Westen hin, werden nach Abstimmung mit dem Erschließungsträger (SpKMfrS) und dessen planendem Tiefbau-Ingenieurbüro Braun in einem Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und vereinbart.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese technischen Details sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Sparkasse Mittelfranken Süd vereinbart.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>