Anlage 1b

STADT **SCHWABACH**

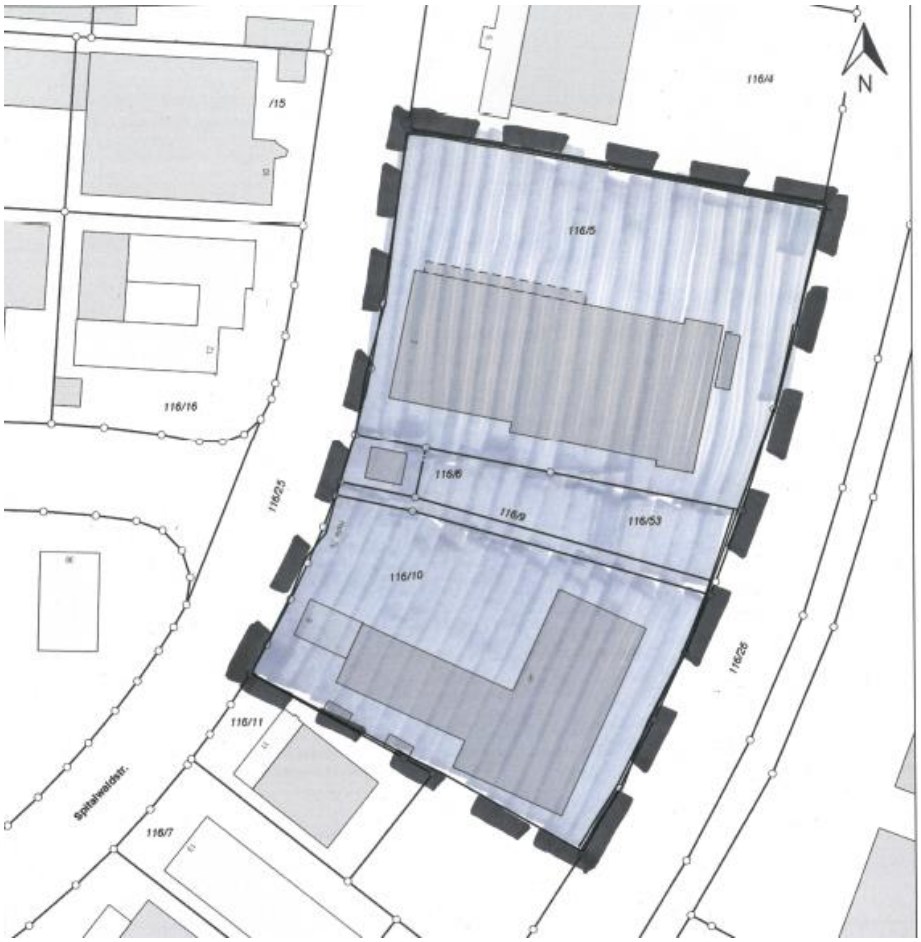
Die Goldschlägerstadt.

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN P-4-74, 7 Änderung

„Am Falbenholz“- südlicher Teil
zwischen Spitalwaldstraße und Berliner Straße

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB-



-STADT SCHWABACH-
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Oktober 2016

1. Planungsgrundlagen, Bestandbeschreibung 3
1.1 Lage und Größe des Gebietes 3
1.2 Aktuelle Nutzung 3

2. Anlass und Zielsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 – kurze Beschreibung des Vorhabens 3

3. Rahmenbedingung der Planung 4
3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 4
3.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan- FNP- 4
3.3 Planungsrechtliche Situation 4
3.4 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren P-4-74, 7.Änderung 4

4. Geplante Festsetzungen und Hinweise 5
4.1 Änderungsumfang 5
4.2. Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans P-4-74 5
4.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
4.2.2 Baugestalterische Festsetzungen 6
4.3 Grüngestaltung 6

5. Erschließung 7
5.1 Verkehrserschließung 7
5.2 Ver- und Entsorgung 7

6. Umweltauswiekungen- /aspekte 9
6.1 Biotop Nr. 440 (ABSP-Nr. 269) auf der Fläche Fl.Nr. 116/53 9
6.2 Artenschutz 9
6.3 Energienutzung und Energieeinsparung 9
6.4 Abfalltrenung 9
6.5 Altlasten 9
6.6 Immissionen /Lärm 9

7. Kosten und Ausbau der Erschließung / Bodenordnende Maßnahmen 9
8. Inkrafttreten 10

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan P-4-74, 5. Änderung- rechtsgültig seit 02.01.1995
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Planung
3. Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Fa. Genesis vom 02.05.2016

1. Planungsgrundlagen, Bestandbeschreibung

Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der jeweiligen gütigen Fassung.

Der Bebauungsplanentwurf P-4-74, 7.Änderung enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 11.800 m^2 und liegt im südlichen Teil des Gewerbegebietes „Am Falbenholzweg“ zwischen der Spitalwaldstraße und Berliner Straße. Es ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-4-74. Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab.

1.2 Aktuelle Nutzung

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der
- Fl.Nr. 116/53 (festgesetzt als gewerbliche Baufläche) und
- Fl.Nr. 116/9 (festgesetzt als öffentlicher Rad- und Fußweg)

größtenteils bebaut.
In der o.g. Rad- und Fußwegfläche wurden bereits mehrere Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom und Gas) verlegt.
Die beiden o.g. Grundstücke sind mit Bäumen bzw. Sträuchern bewachsen.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/5 befinden sich die Betriebsanlagen der Fa. Kühnhackl mit den dazugehörigen Stellplätzen.
Das Flurstück 116/10 ist mit den Betriebsgebäuden und der Stellplatzanlage der Fa. Ratioplast bebaut.
Auf der Fl.Nr. 116/6 befindet sich ein Trafohaus des Versorgungsträgers Stadtwerke Schwabach.

2. Anlass und Zielsetzung der 7.Änderung zum Bebauungsplanes P-4-74 -kurze Beschreibung des Vorhabens

Die ansässige Firma Ratioplast (Fl.nr. 116/10, Gemarkung Penzendorf) beabsichtigt, das Flurstück Fl.Nr.116/53 und Teile des sich im Besitz der Stadt Schwabach befindenden Flurstücks Fl.Nr. 116/9, beide Gemarkung Penzendorf mit einer Büro- und Lagehalle zu bebauen.

Auf Fl.Nr.116/9 ist nach dem gültigen Bebauungsplan ein Rad- und Fußweg festgesetzt.

Dieser Rad- und Fußweg stellt die einzige Verbindung des südlichen Teils des Gewerbegebietes zur Berliner Straße in der Ost-West Achse dar und soll an die nördliche Grenze der Fl.Nr. 116/53 verlegt werden.

Hierzu muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung soll gleichzeitig die Baugrenzen an die Planung angepasst werden.

Diese Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden.

3. Rahmenbedingung der Planung

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes entspricht exakt dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 und umfasst folgende Grundstücke:
Fl.Nr. 116/5, 116/6, 116/ 9, 116/53 und eine ca. 4.500 m^2 große nördliche Teilfläche aus der Fl.Nr. 116/10, alle Gemarkung Penzendorf.
Er ist begrenzt:

- im Norden durch das Betriebsgelände der Fa. Kühnhackl (Fl.Nr. 116/5), im Osten durch die Berliner Straße,
- im Süden durch den südlichen Teil des Betriebsgelände der Fa. Ratioplast (Fl.Nr. 116/10) und Fa. AVIS- Autovermietung (Fl.Nr. 116/11),
- und im Westen durch die Spitalwaldstraße.

3.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Im FNP ist auf der Fl.Nr. 116/53 ein Biotop Nr. 440 (ABSP-Nr. 269) dargestellt. Dieses wurde im November 1996 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes P-4-74, 5. Änderung (02.01.1995) kartiert und in das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach aufgenommen.

Im <u>Punkt 6 Umweltaspekte- Biotop Nr. 440</u> wird geschildert, wie mit dem o.g. Biotop im laufenden Verfahren umgegangen wird. In diesem Zusammenhang wird auf diesen Punkt verwiesen.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der seit 02.01.1995 rechtsgültige Bebauungsplan P-4-74, 5.Änderung vor. Er setzt im gesamten Bereich der geplanten 7. Änderung, mit Ausnahme der Fl.Nr. 116/9 ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO fest.
Auf der Fl.Nr. 116/ 9 ist ein öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt. Auf dieser Fläche wurden bereits mehrere Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekom) verlegt.

Um die Realisierung des Vorhabens der Fa. Ratioplast zu ermöglichen, ist die 7.Änderung der rechtsgültige Bebauungsplan P-4-74, 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen.

3.4 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren P-4-74, 7.Änderung

Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist, dass durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt

sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die 7. Änderung nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Der Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplans P-4-74, 5.Änderung in fast allen Punkten.
Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse bleiben von der Änderung unberührt.
Sowohl die planerische Grundkonzeption sowie der Gebietscharakter und auch nachbarschaftliche Interessen sind nicht von der Änderung im Plangebiet betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.
Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen.
Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes P4-74, 5.Änderung bezüglich der Überbauung der Grundstücke annährend in der 7. Änderung beibehalten wurden, besteht auch kein neuer Eingriff (s. auch Umweltauswirkungen /-aspekte Punkt 6).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor.
Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte eine Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder europäischer Vogelschutzgebiete vor.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

4. Geplante Festsetzungen und Hinweise

4.1 Änderungsumfang

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes P-4-74 und dessen 5.Änderung stellen die Grundlage für den Entwurf der Festsetzungen der 7.Änderung des Bebauungsplanes P-4-74.
Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweg nördlich der Trafohausfläche und damit verbundene Festlegung der Baugrenzen auf dem Flurstück 116/53.

1. *Mit der 7. Änderung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 vollständig überplant.*
2. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes P-4-74, die für den Geltungsbereich der 7 .Änderung gelten, wurden unverändert übernommen *(schwarze Eintragungen in den textlichen Festsetzungen).*
3. Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 7. Änderung basieren, werden nachstehend genannt *(rote Eintragungen in den textlichen Festsetzungen).*

4.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes P-4-74

4.2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan P-4-74, 5. Änderung setzt im Geltungsbereich der Planung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Ausschluss der Nutzungsart –Einzelhandelsbetriebe- fest. Diese Festsetzung wird in das laufende Verfahren unverändert übernommen.

Der im Bebauungsplan P-4-74, 5. Änderung festgesetzte öffentliche Rad- und Fußweg auf Fl.Nr. 116/9 wird in diesem Bebauungsplanverfahren nördlich der Trafohausfläche auf die Teilfläche Fl.Nr. 116/53, 116/5 und 116/6 verlegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bestehenden Baugrenzen werden entsprechend der beabsichtigten Betriebserweiterung zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 116/ 5 und 116/53 erweitert.
Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert: Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0).
Die Baugrenzen werden relativ weitläufig gezogen, um eine Reglementierung von Gebäudeformen zu vermeiden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sowohl der rechtgültige Bebauungsplan P-4-74 als auch P-4-74, 5. Änderung setzten die Baugrenzen mit einem Abstand von 4,0 m vom festgesetzten privaten Grünstreifen oder Pflanzgebot (westlich der Berliner Straße und östlich der Spitalwaldstraße) fest.
Bei Errichtung der Gebäude im GE entlang der Spitalwaldstraße wurden Befreiungen von den festgesetzten Baugrenzen erteilt.
Als künftiges städtebauliches Ziel dieser Planung ist es jedoch die ursprüngliche Baugrenzen des gültigen Bebauungsplanes P-4-74 entlang Spitalwaldstraße beizubehalten und so festzusetzten.

Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist weiterhin diesen Abstand zum privaten Grünstreifen entlang der Spitalwandstraße und der westlichen Baugrenze im GE langfristig zu erhalten. Deshalb wird der Abstand zwischen der privaten Grünfläche und der westlichen sowie östlichen Baugrenze in Höhe von 4,0 m als Festsetzung unverändert in das laufende Verfahren übernommen.

4.3. Grüngestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Die festgesetzten privaten 4.0 m breiten Grünflächen entlang der Spitalwaldstraße und Berliner Straße werden unverändert in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes P-4-74, 7. Änderung übernommen.

Die Art der Bepflanzung entspricht den Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-4-74 (40% Bäume, 60% Sträucher).
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan beizufügen, der die Bebauungsplanfestsetzungen zur Grundlage hat.

5. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrserschließung

Das Planbereich wird wie bisher von der Spitalwaldstraße erschlossen. An dieser Situation wird nichts verändert.
Der Geltungsbereich bezieht sich nicht auf Flächen der Erschließungsstraßen.
Für sie gelten die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplan P-4-74.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Rad- und Fußweg (RFW)

Der gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplan P-4-74, 5.Änderung auf der Fl.Nr. 116/9 festgesetzte Fuß-und Radweg wird nördliche des bestehenden Trafohauses (Fl.Nr. 116/6) verlegt.

Er wird im diesem 7. Änderungsverfahren mit einer Breite von 2,50 m zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 116/53 und 116/5 festgesetzt (s. zeichnerische Festsetzung im Planblatt).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und ausreichend gesichert.

a) Wasser – und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Trassen.

b) Abwasserbeseitigung

Durch die geplante Erweiterung des Betriebes der Fa. Ratioplast werden an der vorhandenen Kanaltrasse und der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen keine Änderungen vorgenommen.

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst jedoch die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.
Der anstehende Boden lässt dort die Versickerung von Niederschlagswasser zu.
Das Oberflächenwasser der asphaltierten Verkehrsflächen wird, wie bisher im Bestand in die Kanalisation eingeleitet.
Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsfläche sowie auf die fremde Grundstücke geleitet werden.
Die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen in Gewerbegebieten müssen dem gültigen DWA-Regelwerk entsprechen. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde gutachterlich nachzuweisen (s. Anlage 3).

c) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach. Überlassungspflichtige Abfälle werden den Einrichtungen und Anlagen der städtischen Abfallentsorgung satzungsgemäß überlassen. Abfälle zur Beseitigung, für die wegen ihrer Art, Menge oder ihres unregelmäßigen Anfalls eine Sammlung in städtischen Behältern unzweckmäßig ist, können mit Zustimmung der Stadt durch einen Beauftragten eingesammelt und befördert werden. Die Abfälle sind bei einer städtischen Anlage oder einer Anlage eines beauftragten Dritten (derzeit Müllverbrennungsanlage Nürnberg) bereitzustellen. Abfälle zur Verwertung werden durch private Entsorgungsfirmen verwertet.

d) Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei der Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes P-4-74, 5. Änderungen wurden bereits Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasleitungen in der Wegefläche des Rad-und Fußweges Fl.Nr. 116/ 9 verlegt. Die bestehenden Leitungstrassen sind durch geeignete Festsetzungen in Verbindung mit Dienstbarkeiten zu sichern.
Entsprechend der Eintragung im Planblatt werden Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung zu Gunsten der Versorgungsträger Stadt Schwabach und Stadtwerke Schwabach auf Grundstücken: Fl.Nr. 116/9, südlicher Teil der Fl.Nr. 116/53 und nördlicher Teil der Fl.Nr. 116/10 festgesetzt.

- Der Schutzstreifen der bestehenden Kanal- und Wasserleitung des Versorgungsträgers Stadtwerke Schwabach beträgt 2,0 m beiderseits der jeweiligen Leitungsachse.

- Der Schutzstreifen der bestehenden Gasleitung des Versorgungsträgers Stadtwerke Schwabach beträgt 2,0 m beiderseits der Gasleitungsachse.
- Der Schutzstreifen der bestehenden Stromleitung des Versorgungsträgers Stadtwerke Schwabach beträgt 2,00 m beiderseits der o.g. Leitungsachse.

Die Gesamtbreite der mit Leitungsrechten belasteten Fläche beträgt 6.80 m. Sie ist von jeglicher Bebauung, Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Davon ausgenommen sind:

- die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen,
- abmontierbare Überdachungen,
- Überbauungen mit einer Durchfahrtshöhe von mind.3.0 m

unter der Voraussetzung, dass sich der Eigentümer des mit Leitungsrechten belasteten Grundstücken gegenüber der Stadt Schwabach und den Versorgungsträgern verpflichtet, diese bauliche Anlagen auf eigene Kosten, im Falle von Baumaßnahmen an den Versorgungsanlagen auf eigene Kosten zurück zu bauen (s. § 8A der textlichen Festsetzungen).

Bei Eingriffen in die mit Leitungsrechten belastete Fläche, ist die konkretisierte Planung den Versorgungsträgern zur Abstimmung vorzulegen.

6 Umweltauswirkungen/-aspekte

6.1 Biotop Nr. 440 (ABSP-Nr. 269) auf der Fläche Fl.Nr. 116/53

Das Biotop wurde im November 1996 nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes P-4-74, 5. Änderung (02.01.1995) kartiert und in das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (Stand: Oktober 2000) aufgenommen. Anschließend wurde es bei der Neuauflegung des Flächennutzungsplanes des Stadt Schwabach im November Jahre 2011 nachrichtlich übernommen (s. Punkt 3.2).

Die Abstimmung mit dem Umweltschutzamt der Stadt Schwabach hat ergeben, dass dieses Biotop nicht mehr vorhanden ist. Aus der kleinen Zwergstrauchheide hat sich ein ruderales Wäldchen entwickelt.
Im Übrigen handelt es sich um ein nicht geschütztes Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz
Im Zuge der Abwägung soll entschieden werden, dass diese Fläche unter der Einhaltung der zukünftigen Festsetzungen der 7 .Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 bebaut werden kann. Nach dem bisherigen seit 02.01.1995 rechtsgültigen Bebauungsplan P-4-74 besteht auf diese Fläche Fl.Nr. 116/53 bereits Baurecht. (s. Anlage 1).

Ein Eingriff wäre bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig gewesen.

Das geplante Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).
Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.
Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.
Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.
Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen.

6.2 Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt Folgendes:

Die Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
*Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.*

6.3 Energienutzung und Energieeinsparung

Im Bebauungsplangebiet wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt.

6.4 Abfalltrennung

Die Abfallentsorgung wird für jedes Grundstück vorgenommen, nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach.
Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe ist Recycling gesichert.
Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich.

Zur besseren Integration in das Erscheinungsbild wird empfohlen die Standorte in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

6.5 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

6.6. Immissionen

a) <u>Lärmimmissionen</u>

Hinsichtlich der von außen auf das Gebiet eiwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutliche Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Berliner Straße und den Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe verursacht wird.
Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf die umliegende Gebiete zu erwarten.

Da lärmschutztechnisch die Situation unverändert bleibt, werden keine über die Regelungen des Bebauungsplanes P-4-74 Festsetzungen getroffen.

6.7. Bodendenkmal

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

7. Kosten und Ausbau der Erschließung /Bodenordnende Maßnahmen

Der im Planbereich geplante öffentliche Rad- und Fußweg befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt Schwabach.
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 soll nach der Rechtskraft die Grundlage für den Grundstückstausch mit der städtischen Fläche Fl.Nr. 116/9 schaffen.

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Grundstückstauschvertrag abgeschlossen, in dem die Details zum Grundstückstausch geregelt werden und die Sicherung der Leitungen auf der Fl.Nr. 116/ 9 durch Dienstbarkeiten erfolgt.

8. Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Inkrafttretens der 7. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 im Amtsblatt der Stadt Schwabach treten gleichzeitig frühere planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-4-74, 5. Änderung und örtliche Bauvorschriften, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, außer Kraft.

Schwabach, erstellt am 22.09.2016

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat