Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach

Eingegangen
24. Juli 2017
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Theodor-Heuss-Straße 61 • 91126 Schwabach

Stadt Schwabach
Postfach 21 20
91124 Schwabach

Name
Manfred Kerl

E-Mail
poststelle@adbv-sc.bayern.de

Telefon
09122 1804-126

Telefax
09122 1804-160

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
12.06.2017	VM 2323	21.07.2017

Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße";
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Kerl
Leitender Vermessungsdirektor

Stadt Schwabach
Eing 24. Juli 2017
Amt | Inhalt

Eingegangen
24. Juli 2017
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Stadt Schwabach

Postfach 21 20
91124 Schwabach

Baureferat
24. Juli 2017
40 | 41 | 44 | 45 | R4/V | Abl. | R4 | Erl. | Antw. | K | St | R | WV

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	12.06.2017	P-2017-2958-1_S2	28.06.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)
Stadt Schwabach: Vorbereitenden Untersuchungen zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Zuständiger Gebietsreferent:
Bodendenkmalpflege: Herr Martin Nadler M.A.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der

Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten im o.g. Sanierungsgebiet Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80539 München

Kreisfreie Stadt Schwabach
Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 20
91124 Schwabach

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Schwabach
Postfach 21 20
91124 Schwabach

Christian Zielzki
Telefon 089/1308-6922
Telefax 089/1308-3723
ktb.muenchen@deutschebahn.com
christian.zielzki@deutschebahn.com
Zeichen: GS.R-S-L(A1) Zi
Az.: TÖB-MÜ-17-9697

20.07.2017

Ihr Zeichen / Bearbeitung / Ihre Nachricht vom: - / Frau Nadja Meyer / 12.06.2017

Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"
Stellungnahme der DB AG nach § 139 Abs. 2 BauGB
Strecke 5320 Treuchtlingen – Nürnberg, Bahn- km 46,2 – 46,7 r.d. Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Innerhalb des Sanierungsgebietes liegen ehemalige Grundstücke der DB AG die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt.

Wir verweisen auf den Kaufvertrag vom 27.09.2017 mit URNr. R 4075/2012, Vertragspartner die DB AG und die Stadt Schwabach. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger, vollumfänglich zu berücksichtigten. Insbesondere verweisen wir auf das Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der DB Netz AG. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Zur Information weisen wir darauf hin, dass bei Änderungen von Betriebsanlagen das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zu beteiligen ist. Ohne Zustimmung des EBA dürfen keine Änderungen an Bahnbetriebsanlagen durchgeführt werden.

Bei den Grundstücken der DB AG die an das Sanierungsgebiete grenzen handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Durch die im Zuge der Festlegung des Sanierungsgebietes geplanten Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der betroffenen Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungsanlagen, ist bei allen geplanten Maßnahmen stets zu gewährleisten.

...

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen dass, bei allen Planungen bzw. Maßnahmen die sich auf planfestgestellte Bahnanlagen auswirken, eine frühzeitige Beteiligung der DB AG unerlässlich ist. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die erforderlichen langjährigen Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung hinweisen und bitten daher bei Bedarf um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen.

Bauanträge im Einflussbereich der Bahn sind der DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München zur internen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Gütinger

i.A. Zielzki

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Stadt Schwabach
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Postfach 21 20
91124 Schwabach

REFERENZEN Fr. Meyer, Ihr Schreiben vom 12.06.2017
ANSPRECHPARTNER W71048612, PTI 13, PB 1 Netz, Vanessa Büchl
TELEFONNUMMER +49 911 150-4894
DATUM 21.07.2017
BETRIFFT Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technische Infrastruktur NL Süd, PTI 13 Nürnberg, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg
Postanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg | Pakete: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg
Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 | E-Mail: pti-13-n.ti-nl-sued@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Vd 996 350 400 RSP 03.2013

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 21.07.2017
EMPFÄNGER Fr. Meyer, Ihr Schreiben vom 12.06.2017
SEITE 2

Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

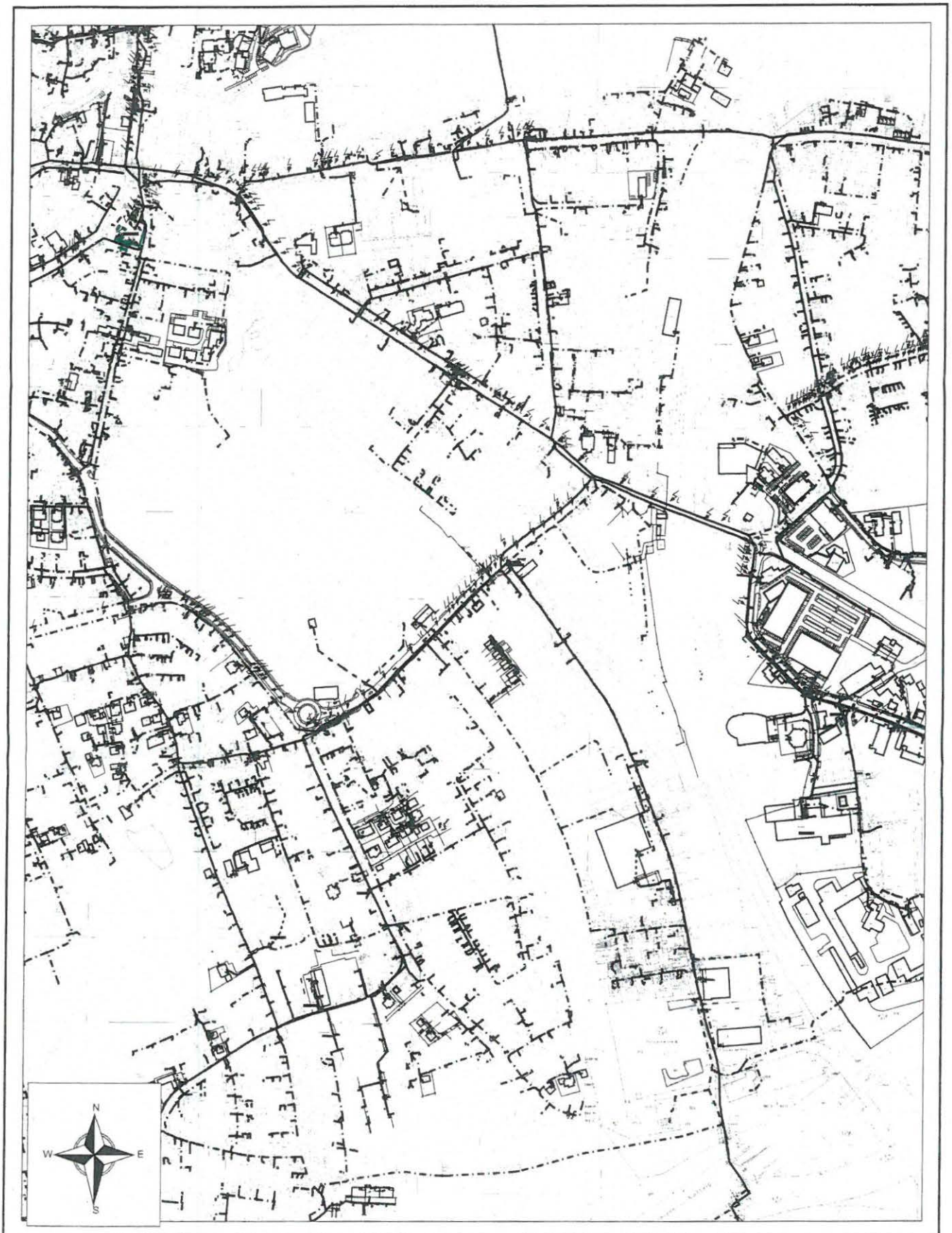
i.V. Joachim Sand

i.A. Vanessa Büchl

Anlage
1 Lageplan

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

Vdr 968.350.400 RSP 03.2013



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	Nürnberg				
ONB	Schwabach	AsB	7, 2		
Bemerkung:		VsB	911D	Sicht	Lageplan
		Name	Stingl, Leonhard	Maßstab	1:5000
		Datum	21.07.2017	Blatt	1

Eingegangen
28. Juli 2017
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Handelsverband Bayern
HBE

Handelsverband Bayern e.V., Postfach 30 45, 90014 Nürnberg

Stadt Schwabach
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Albrecht-Achilles-Str. 6/8
91126 Schwabach

Vorbereitende Untersuchungen für das SAN 7„Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Einzelhandelsverband Schwabach dankt sehr herzlich für die Gelegenheit im vorgenannten Planverfahren Stellung nehmen zu dürfen.

Der Handelsverband Bayern sieht die Neustrukturierung positiv, da hierbei die bestehenden Gewerbeflächen einer anderen Nutzung wie z.B. Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie zugeführt werden können. Zusätzlich kann der Baubestand des gesamten Straßenzugs aufgewertet werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter der Telefon-Nr. 09122 / 60335-0 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Frenzel
Ortsvorsitzender Schwabach

Wirtschaft, Medien und Standort
Dipl.- Betriebsw. Uwe H. Werner
Bezirksgeschäftsführer
Telefon 0911 24433-15
E-Mail werner@hv-bayern.de

Assistenz
Andrea Prem
Telefon 0911 24433-16
Telefax 0911 24433-55
E-Mail prem@hv-bayern.de

Schwabach, den 19.07.2017

Hausanschrift
Handelsverband Bayern e.V.
Bezirk Mittelfranken
Sandstraße 29
90443 Nürnberg

Postanschrift
Handelsverband Bayern e.V.
Bezirk Mittelfranken
Postfach 30 45
90014 Nürnberg

Telefon 0911 24433-0
Fax 0911 24433-55

mittelfranken@hv-bayern.de
www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR4300

Commerzbank Nürnberg
IBAN DE57 7604 0061 0521 0760 00
BIC COBADEFFXXX
Sparkasse Nürnberg
IBAN DE63 7605 0101 0001 0335 02
BIC SSKNDE77XXX

Eingegangen
21. Juli 2017
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Karin Holluba-Rau
Albersreuther Weg 17
91126 Schwabach
Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima

20.Juli 2017

An das
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Albrecht-Achillesstraße 6/8
z.H.v. Frau Nadja Mayer
91126 Schwabach

Öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofsstraße

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bedanke mich für die Beteiligung als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz an der öffentlichen Auslegung des Sanierungsgebietes Stadtumbau Bahnhofstraße

Ich möchte folgende Anregungen bzw Bedenken einbringen:

Dass das Gebiet Bahnhofstraße mit einem großem Umriß zum San 7 erhoben wurde, ist zu begrüßen und birgt viele Chancen für eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung.

- Sollte jemals die Fa Bergner aussiedeln und das Riebe-Areal (Sanierungsgebiet III) städtebaulich neu entwickelt werden können, sollte geprüft werden, in wieweit diese Fläche für eine Erweiterung des Stadtparkes geeignet wäre. Der heutige Stadtpark wurde vor mehr als 100 Jahren für eine Schwabacher Bevölkerung, die nur halb so groß war wie heute, zukunftsweisend geschaffen und ist heute ein zentrales grünes Kleinod der Stadt. Keiner möchte darauf verzichten. Es wäre an der Zeit, für die nächsten Generationen im Zeichen des Klimawandels ein ebenso nachhaltiges, weises Projekt zu schaffen wie die Generationen vor uns.

- Im Grundlagenpapier des diesjährigen Bay Städtages zum Thema Mobilität und Stadtentwicklung sind folgende Erkenntnisse formuliert:
"Im Verkehr zeichnen sich umfassende Veränderungen ab, die Ursachen liegen im technischen Fortschritt, in der Belastung von Natur und Umwelt, Klimawandel, Schadstoff- und Lärmbelastung, Flächenversiegelung, in der Überlastung von Verkehrssystemen (Stau, Parkraum, ÖPNV) in den politischen Zielsetzungen und Entscheidungen (Energiewende= Verkehrswende, globale Klimaziele) und im sich ändernden Mobilitätsverhalten von Generationen. Dieser Mobilitätsverhaltens-

wandel hebt sich in Umfang, Intensität und Dynamik von den Entwicklungen der letzten Jahrzehnte ab und geht weit über bisherige zeitlich oder räumlich begrenzte Trends hinaus. Die Mobilität wird zunehmend von globalen Entwicklungen bestimmt. Vor allem der globale Temperaturanstieg zwingt die Weltgemeinschaft zur raschen CO2 Reduzierung und damit zu einem beschleunigten Ersatz der fossilen Fahrzeuge."
Nachdem das Stadtumbaubiet Bahnhofstraße einen Planungszeitraum von 10 Jahren und somit einen Umsetzungshorizont von mehr als 20 Jahren im Fokus hat, sind diese Zukunftsentwicklungen zwingend zu berücksichtigen. Straßen sollten vor allem der Nahmobilität gerecht werden und nicht unter dem Fokus der autogerechten Stadt entwickelt werden.

- Beim Markgrafenareal (Sanierungsgebiet I) ist beim Nutzungsmix auf Einzelhandel zu verzichten, weil inzwischen jeder neu geschaffene "Einzelhandel" nur noch durch Verdrängungswettbewerb anderer gewachsener Strukturen - vielleicht – überlebt und wegen der Konzentration von Marktstrukturen nur noch wenige große Konzernen mit Filialen aktiv am Marktgeschehen durch Gleichförmigkeit und Langweiligkeit wirken.

  Auf dem Markgrafenparkplatz sind bei jeglicher Umgestaltung die sich weiter entwickelnden Strukturen der Nahmobilität zu beachten, der ÖPNV genauso wie Carsharingparkplätze, Ladenetze für die E-Mobilität für Autos und Pedelecs und Fahrradabstellflächen.

- Bei allen Straßen im gesamten Sanierungsgebiet muss eine sichere, gleichberechtigte Nutzung durch Fahrräder und Fußgänger ermittelt und entsprechende Planungen für die Nahmobillität geprüft und in die Wege geleitet werden.

- Auf den Erhalt von vorhandenem Baumbestand wird nur beim Sanierungsgebiet IV und V hingewiesen. Es gibt in allen 5 Sanierungsabschnitten erhaltenswertes Grün. Dies ist bei weiteren Planungen zu benennen und in Plänen darzustellen. Weitere neue Baumstandorte beannt werden.

- Im Sanierungsgebiet IV ist in den letzten Jahrzehnten viel vorhandenes Stadtgrün vernichtet worden. Dort befand sich z.B. die Wengleinsche Villa mit einem großen Garten. Es wäre interessant, sich auf die damaligen Grünstrukturen zu besinnen und sie evtl zu rekonstruieren z.B. im Zusammenhang mit der Firma Baywa als Werbung für Gartenarbeiten und Garten-, bzw Grüngestaltung.

- Das Biotop LP 70, am Rand eines vielgenutzen Parkplatzes sollte durch entsprechende Aufwertung in seiner Bedeutung mehr Beachtung finden und als Biotoptrittstein mit anderen nahe gelegenen Stadtbiotopen vernetzt werden.

- Um den Charakter des Bahnhofsareals als Stadterweiterung um die Jahrhundertwende zu erhalten, ist die vorhandene Bausubstanz möglichst zu erhalten und ökologisch und denkmalgerecht zu sanieren.

- Das Sanierungsgebiet V ist durch seine Nähe zum Bahnhof für die Errichtung von sozialem Wohnraum und Kleinstwohnungen für Pendler gut geeignet. Auf die Anwendung der Parkplatzsatzung könnte wegen der Nähe zur Bahn ganz verzichtet werden.

- Einer weiteren Versiegelung von Flächen z.B. für Parkplätze ist mit intelligenten zukunftsweisenden Mobilitätskonzepten entgegen zu wirken. Statt weiterer Versiegung sollten Verbindungen von Grünstrukturen mit Wasserflächen zur Regenrückhaltung gestaltet werden.

- Wandflächen sollten zwingend begrünt werden.

- Empfehlungen für Brut- und Nistplätze z.B. Mauersegler sollten bei Bauvorhaben oder Umbauten ausgesprochen werden.

- Als Ausgleich und zur Vergrößerung von Grünstrukturen für bessere Luft, gegen Feinstaub, könnten erstmalig evtl Mooswände getestet werden.

- Es sollte geprüft werden, ob die Wallenrodstraße ins Sanierungsgebiet San 7 mit aufgenommen werden könnte. Die dort noch zum Teil vorhandenen Allee könnte im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen erneuert werden.

Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

Karin Holluba-Rau
Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima

Meyer Nadja

Von: Stadtplanungsamt Stadt Schwabach
Gesendet: Montag, 17. Juli 2017 08:00
An: Meyer Nadja
Betreff: WG: Stellungnahme zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Von: martina.stengel@nuernberg.ihk.de [mailto:martina.stengel@nuernberg.ihk.de]
Gesendet: Donnerstag, 13. Juli 2017 11:20
An: Stadtplanungsamt Stadt Schwabach; martina.stengel@nuernberg.ihk.de
Cc: lars.hagemann@nuernberg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken

Stadt Schwabach

Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen die Durchführung eines Stadtumbaus zur Behebung von städtebaulichen Missständen in der Stadt Schwabach begrüßt wird.

Im Folgenden bringen wir Ihnen ergänzend unsere Anregungen aus der Wirtschaft vor und bitten Sie diese in Ihrem weiteren Umsetzungsprozess zu berücksichtigen:

- Neben Wohnen sollte das Quartier mit einem deutlichen Gewerbe- und Dienstleistungsanteil ausgestattet werden.
- Funktionstüchtige Ausbildung der Bahnhofstraße als Hauptverbindungsachse für die Kunden der Innenstadt in das südliche Umland.
- Für Brachflächen auch über Neunutzungen und nicht nur Zwischennutzungen nachdenken.
- Im Markgrafenareal an einem attraktiven Nutzungsmix zur ausdrücklichen Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- Dienstleistungs- und Wohnstandort arbeiten.

- In der Bahnhofstraße: Neuordnung der Verkehrsflächen und Erhöhung der Parkplätze, denn die Bahnhofstraße verbindet das südliche Umland und den Bahnhof mit der Altstadt, sie ist damit eine der wichtigsten Verkehrsachsen, bietet als Eingang zur Stadtmitte einen ersten Eindruck für Bewohner und Gäste und ist traditioneller Standort für Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe.
- Im RIBE-Areal neben den genannten Punkten die Anbindung an den Stadtpark zur Stärkung der Wohnfunktion verbessern.

Für die Berücksichtigung unserer Anregungen danken wir Ihnen und stehen gerne für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur.

Freundliche Grüße

Martina Stengel
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Ulmenstraße 52
90443 Nürnberg
Tel: 0911-1335-452

Planverfahren: 'Bebauungsplan, Vorbereit. Untersuch. zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße", Bahnhofstraße' in Schwabach (09565000)

Meyer Nadja

Von: koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
Gesendet: Donnerstag, 13. Juli 2017 12:35
An: Meyer Nadja
Betreff: Stellungnahme S00491429, Stadt Schwabach, Vorbereitende Untersuchung zur förmlichen Festlegung des SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Stadt Schwabach - Nadja Meyer
Ludwigstraße 16
91126 Schwabach

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00491429
E-Mail: Planung_NE3_nuernberg@kabeldeutschland.de
Datum: 13.07.2017
Stadt Schwabach, Vorbereitende Untersuchung zur förmlichen Festlegung des SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Stadt Schwabach
Eing. 07. JUNI 2017
Amt | Inhalt

Gesundheitsamt

Landratsamt Roth

Landratsamt Roth, 91152 Roth

An die
Stadt Schwabach
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Postfach 2120
91124 Schwabach

Baureferat
07. Juli 2017
40 | 41 | 44 | 45 | R4/V | Abl. | R4 | Erl. | Antw. | K | St | R | WV

Datum 06.07.2017
Unser Zeichen 72-Lb
Auskunft erteilt Herr Lieb
Telefon 09171 81-1640
Fax 09171 81-971640
E-Mail manfred.lieb@landratsamt-roth.de
Zi.Nr. 005
Ihr Schreiben vom
Ihr Geschäftszeichen

Nutzen Sie die Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung. So können Sie ggf. längere Wartezeiten vermeiden und Ihr/e zuständige/r Ansprechpartner/in steht Ihnen zur Verfügung.

Vorbereitende Untersuchungen für das Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße (SAN 7)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Betreff genannte Planung ist beim Gesundheitsamt in Roth eingegangen und wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen.

Die Erweiterung der Wohnbebauung muss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Es ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind.

Auflagen im Bereich des Lärmschutzes sind zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oberparleiter
Leitender Medizinaldirektor

Briefkopf

Dienstgebäude
Weinbergweg 10
91154 Roth

Regelsbacher Str. 9
91126 Schwabach

Telefon und Fax
Vermittlung 09171 81-1601
Fax 09171 81-1611
Vermittlung 09171 81-1620
Fax 09171 81-1629

E-Mail
gesundheitsamt@landratsamt-roth.de

Webseite
www.gesundheitsamt-roth.de

Bankverbindungen
Sparkasse Mittelfranken-Süd
IBAN DE89 7645 0000 0430 0058 50
BIC BYLADEM1SRS

HypoVereinsbank Roth
IBAN DE16 7642 0080 0005 6091 00
BIC HYVEDEMM065

Raiffeisenbank Roth-Schwabach
IBAN DE48 7646 0015 0000 1111 12
BIC GENODEF1SWR

Postbank Nürnberg
IBAN DE59 7601 0085 0003 5828 57
BIC PBNKDEFF

Erreichbarkeit Bahn: S 2, R 6, R 61, Haltestelle Bhf Roth, ca. 10 Gehminuten Bus: VGN 605 Haltestelle Weinbergweg, 682 Haltestelle Landratsamt

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Eingegangen
Amt für ... und ...

Regierung von Mittelfranken · Postfach 6 06 · 91511 Ansbach

Referent für interne Dienste und Schulen

Eingang 13. Juli 2017

EB	ZB	AE	RS

Zur Kenntnis:
WV: Ablage:

Baureferat
14. Juli 2017

Stadt Schwabach
Postfach 21 20
91124 Schwabach

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: philipp.vondobschuetz@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
12.06.2017	RMF-SG24-8314.01-2-6-2 Herr von Dobschütz	1512 / 981512	Zi. Nr. 443	07.07.2017

Stadt Schwabach
Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße"

hier: Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:

Zur Gestaltung der zukünftigen Stadtentwicklung in Teilen der Stadt Schwabach wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum förmlich festgelegten Sanierungs- und Stadtumbaugebiet SAN 7 "Bahnhofstraße" abgeschlossen. Der Untersuchungsraum umfasst rund 17,6 ha innerhalb dessen strukturelle Probleme und Defizite aufgedeckt wurden. In insgesamt fünf dargestellten Entwicklungsbereichen sollen mittels konkreter Maßnahmen die städtebaulichen Missstände sukzessive behoben werden. Diese Maßnahmen umfassen die Erstellung von weiteren Gutachten und Untersuchungen, Durchführung von städtebaulichen Ideenwettbewerben, weiterführende Bauleitplanungen sowie diverse Einzelprojekte (u.a. Straßenausbau, Gebäudesanierung, Grünflächengestaltung).

Bei der raumordnerischen Überprüfung des dargelegten Entwurfs anhand des hiesigen Raumordnungskatasters wurden keine überörtlichen Einrichtungen und Planungen festgestellt, die den Vorhaben entgegenstehen. Die Aktivierung innerstädtischer Flächen entspricht dem Ziel 3.2 LEP Bayern 2013, nachdem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Bei der Neuordnung von Einzelhandelsnutzungen sind die raumordnerischen Belange des Einzelhandels, insbesondere hinsichtlich möglicher Einzelhandelsgroßprojekte und zusätzlich erfasster Agglomerationen von an sich nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, zu beachten (vgl. Kapitel 5.3 LEP Bayern 2013). Diesbezüglich wird ergänzend auf die

...

aktuelle Rechtsprechung des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201 und Urteil vom 28.02.2017- Az. 15 N 15.2042) hingewiesen.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind bei Berücksichtigung dieses Hinweises nicht zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

v. Dobschütz

von Dobschütz
Beschäftigter

...

Stadt Schwabach
Eing. 07. JULI 2017
Amt | Inhalt

Staatliches Bauamt
Nürnberg

Hochbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Nürnberg
Postfach 47 57 • 90025 Nürnberg

Baureferat
07. Juli 2017
40 | 41 | 44 | 45 | R4/V | Abt. | R4 | Erl. | Antw. | K | St | R | WV

Stadt Schwabach
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Nürnberg, **03.07.2017**
Frau Meyer 12.06.2017	S1400-4322.2-1950	Katzenberger 3.18	☎ 0911 - 24294 - 414 🖷 0911 - 24294 - 419 tanja.katzenberger@stban.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung der Vorbereitenden Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 "Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg nehmen wir zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ wie folgt Stellung:

Im Bereich des Sanierungsgebietes befindet sich die Bundesstraße B 2, die wir für die Bundesrepublik Deutschland verwalten. Änderungen im Bereich des Straßengrundes und im Bereich von Einmündungen, Zufahrten, Parkplätzen, Fußwegen, Radwegen, Bepflanzungen etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg. Planungen sind daher frühzeitig zur Abstimmung vorzulegen.

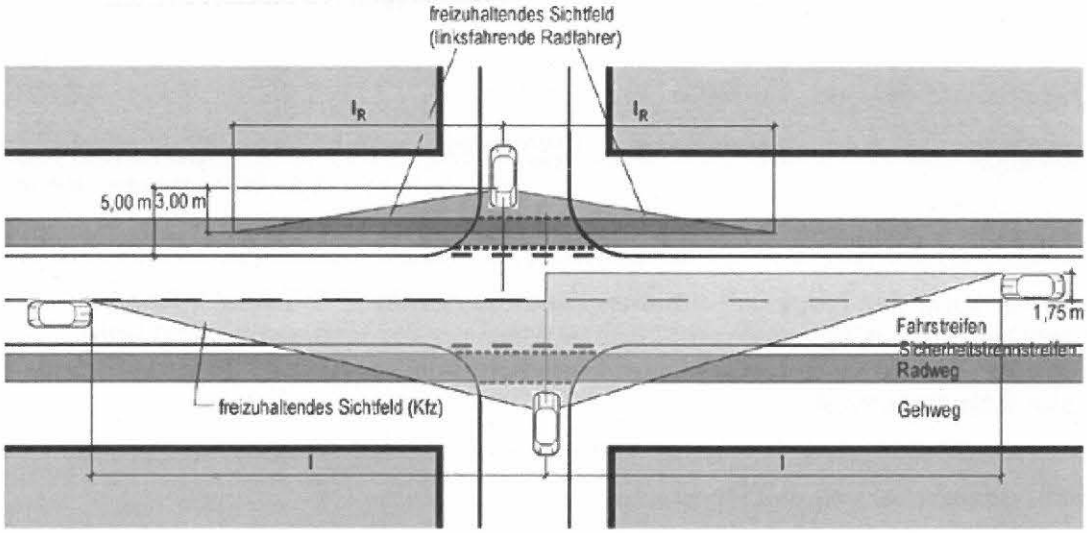
1. Über die Änderungen hat die Stadt Schwabach rechtzeitig den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro für Straßenplanung vorzulegen.

2. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die mit den geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet entstehen.

3. Sämtliche entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

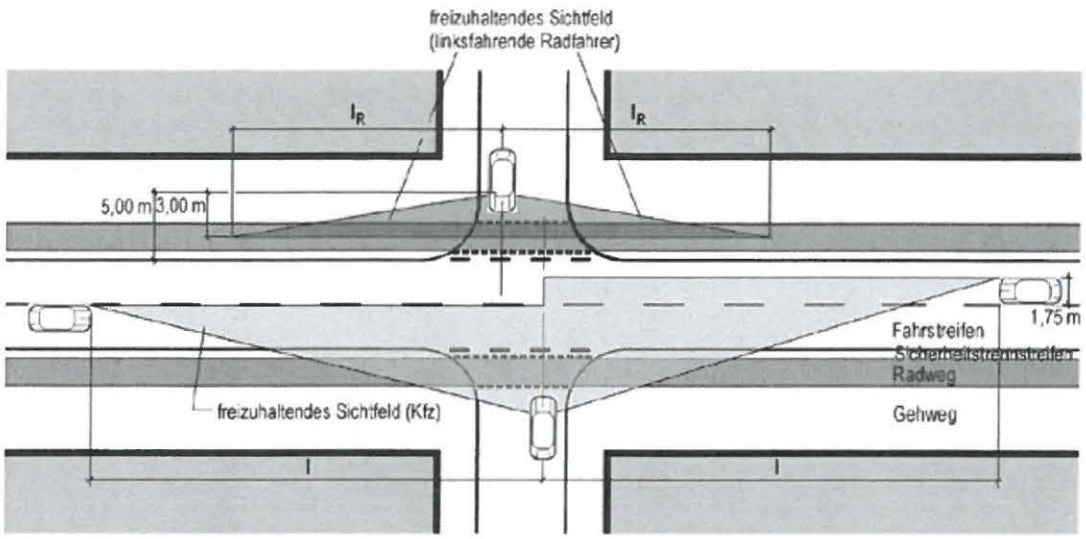
. . .

4. Bei der Planung der „neuen Straßengestaltung“ ist auf die Einhaltung der Sichtdreiecke zu achten.
   Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an allen Einmündungen und Zufahrten in B 2 sind gemäß RASt mit der Seitenlänge I = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.
   Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.



   Das Sichtdreieck ist planerisch und textlich festzuhalten.

5. Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an allen Einmündungen und Zufahrten in die B 2 sind mit der Seitenlänge I_R = 30,0 m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.
   Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.



Das Sichtdreieck ist planerisch und textlich festzuhalten.

6. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Sanierungsgebietes sind.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Tanja Katzenberger

Wir machen das.

STADTWERKE SCHWABACH GMBH

Eingegangen
03. Aug. 2017
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtwerke Schwabach GmbH · Postfach 21 69 · 91111 Schwabach

Stadt Schwabach
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Nadja Meyer
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

Jochen Bärreis
Zentrale Dienste Technik
Ansbacher Straße 14
91126 Schwabach

Telefon: 09122 936-127
Telefax: 09122 936-147
E-Mail:
Jochen.bärreis@
stadtwerke-schwabach.de

Datum: 01.08.2017

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung der vorbereitenden Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebietes SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

Sehr geehrte Frau Meyer,

Strom, Gas und Wasser sind möglich bzw. vorhanden.

Ansonsten gibt es keine besonderen Anmerkungen.

Im Zuge des Umbaus in der Bahnhofstraße sind Einzelheiten der Überbauung und Umlegung von Versorgungsleitungen zu besprechen..

Sollten Sie noch Fragen haben, ist Ihnen unser Herr Jochen Bärreis, Tel. 09122 936-127, gern behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Schwabach GmbH

i. A. Jochen Bärreis

Eingegangen
18. Juli 2017
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Leitner & Breuer Grundstücksverwaltung
GmbH & Co.KG
Untere Pfaffensteigstr. 43 c

91126 Schwabach
Tel.: 0911/3739730

Stadt Schwabach
Bauamt
z. Hd. Frau Meyer
Albrecht-Achilles-Str. 6-8

91126 Schwabach

Vorbereitende Untersuchungen zum San 7-Stadtumbaugebiet Bahnhofstrasse
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Grundstücksgesellschaft des Einzeldenkmals Walpersdorferstr. 23 (im Bereich des B-Planes S-83-93 gelegen) haben wir mit großem Interesse die vorbereitenden Untersuchungen zum SAN 7 studiert.

Als Besitzer des denkmalgeschützten Lagerhauses liegt uns die Gestaltung dieses Bereiches besonders am Herzen.
Das in Sichtmauerwerk Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Lagerhaus hat mittlerweile einen hohen Sanierungsbedarf. Die Fugen des Klinkermauerwerks werden immer weiter ausgewaschen und die Fassade nimmt durch Frost und Abplatzungen Schaden.
Derzeit stehen große Flächen leer, das Erdgeschoß lediglich erfährt eine Zwischennutzung mit Lagerräumen und Werkstätten.

Die zur Verfügung stehenden Flächen (EG bis DG inkl. Kehlbalkenebene) von fast 3.000 m² bedingen ein gut ausgereiftes Konzept für die Gesamtnutzung, das eine Investition in die Sanierung realisierbar und wirtschaftlich macht. Ganz wichtig hierfür ist die künftige Nutzung dieser Flächen, damit sich der hohe finanzielle Sanierungsaufwand trägt.
Eine rein gewerbliche Nutzung würde die Vermarktung dieser großen Nutzflächen erschweren. Aufgrund der gegebenen Außenflächen ist auch eine Nutzung für Praxen schwierig, denn diese erfordern eine größere Anzahl an Stellplätzen, als auf dem Grundstück geschaffen werden kann.
Bliebe folglich nur entweder Tiefgarage oder Stellplatzablöse, was einen hohen Kostenfaktor beinhaltet.

Der in die Untersuchungen aufgenommene Entwicklungsbereich für das Gebiet um die Walpersdorferstraße sieht für das Lagerhaus nun eine Mischnutzung vor. Das begrüßen wir sehr, eröffnet doch eine Mischnutzung deutlich mehr Möglichkeiten als reines Gewerbe.
Was uns hier vorschwebt, wäre eine Nutzung aus Gewerbe für EG und OG und dann weiter nach

oben fortgesetzt eine Mischnutzung aus Gewerbe und dazugehörigen Arbeitslofts im Dachgeschoss. Die Möglichkeit, im Industriedenkmal arbeiten und auch wohnen zu können, stellen wir uns attraktiv und besser vermarktbar vor als nur reines Gewerbe auf 3.000 m2. Darüber hinaus hätte sich auch die Frage gestellt, inwieweit in Schwabach der Bedarf für so viel Gewerbe gegeben gewesen wäre.

Zu beachten wäre auch die in den Untersuchungen angesprochene Anbindung zwischen Bahnareal und Walpersdorferstraße. Im derzeit noch gültigen B-Plan ist eine Stichstraße vorgesehen, die unser Grundstück im Süden teilt und nach Süden ein kleines, nicht zu nutzendes Endstück übrig lässt.
Hier wäre unserer Meinung nach zu prüfen, ob nicht eine Anbindung zur Walpersdorferstraße über das stadteigene Grundstück, das nördlich unseres Geländes gelegen ist, nicht mindestens ebenso zweckmäßig ist und damit würde unser Gelände nicht sinnlos beschnitten.

Für die Entwicklung eines sinnvollen Sanierungskonzeptes, das dem angrenzenden Areal durchaus einen Entwicklungsschub geben könnte, sind sehr viele Untersuchungen nötig.
Die Nähe zur Bahn und auch die Nutzung der Bahnbrache westlich unseres Geländes sind von Bedeutung.
Der Brand-, Wärme- und Schallschutz sind hier nicht zu unterschätzen. Ebenso die Entwicklung eines Energiekonzeptes unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien.
Auch die denkmalpflegerischen Belange spielen hier eine große Rolle. Die Gebäudestatik zu untersuchen ist ebenfalls ein wichtiger Punkt.
Alle diese Untersuchungen, die dann schließlich in einem Sanierungsvorschlag mit Kostenschätzung münden sollen, sind umfangreich und kostspielig.

In den Untersuchungen werden für ein realisierbares Maßnahmenkonzept Modernisierungsgutachten angesprochen und daher möchten wir unser Baudenkmal als „Leuchtturmprojekt" ins Spiel bringen. Ein Modernisierungsgutachten würde uns der dringend anstehenden Sanierung ein ganzes Stück näher bringen, da hier Sanierungsaufwand und Nutzbarkeit umfassend untersucht werden können und die angesprochenen Punkte nur in ihrer Gesamtheit ein überzeugendes Konzept darstellen können.
Verschiedene Berichte aus der Zeitung ergänzen unsere Darlegungen. Es gibt gute Beispiele, wie aus solchen Lagerhäusern wieder funktionierende Gebäude für die unterschiedlichsten Nutzer entstehen können und damit der Erhalt eines wertvollen Industriedenkmals, das es in dieser Form in Schwabach nicht noch einmal gibt, gesichert werden kann.

Schwabach, den 18.07.2017

E. Leitner–Eberle
Leitner & Breuer Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG

S. Grad
Architektin

Günther und Ellen Dechant (Foto ganz oben) waren anfangs nicht begeistert von der Idee, in die Südstadt zu ziehen. Jetzt wollen sie nicht mehr weg. Sie genießen nicht nur die hohen hellen Räume, sondern auch den Gemeinschaftsgarten und die Nähe zu netten Nachbarn (oben). Ein Innenhof sorgt für Licht im Architekturbüro (rechts). Ursula Hölldobler (unten rechts, mit Margarete Weidinger) hat ihre Wohnung derzeit vermietet, freut sich aber schon jetzt auf den Einzug ins Schoko-Schloss.

Zu Hause im Schoko-Schloss

Ehemalige Fabrik in der Südstadt bietet Platz zum Wohnen und Arbeiten

VON SILKE ROENNEFAHRT (Text) UND GÜNTER DISTLER (Fotos)

Günstiger Wohnraum ist knapp, bei der Suche nach geeigneten Flächen ist Kreativität gefragt. Zwei Architekten entdeckten den Charme einer ehemaligen Schokoladenfabrik und bauten sie um zum „Schoko-Schloss".

Nein, nach Schloss sieht es hier zunächst mal gar nicht aus. Schlichte Mehrfamilienhäuser auf der einen, Bahngleise auf der anderen Seite – so richtig einladend wirkt das Umfeld nicht. Auch Architekt Günther Dechant und seine Frau Ellen haderten zunächst mit der Lage, als sie das erste Mal von dem Projekt in einem Hinterhof der Schloßäckerstraße hörten. An die Südstadt hatte das Paar überhaupt nicht gedacht, als es vor einigen Jahren das eigene Haus in Ziegelstein gegen eine stadtnähere Wohnung eintauschen wollte. „Doch in der Nordstadt gab es einfach nichts."

Heute sind sie längst froh, dass sie dem Süden eine Chance gaben. „Unglaublich zentral und ruhig" sei es hier, schwärmen beide. „Wir fühlen uns rundum wohl." 120 Quadratmeter mit Terrasse bewohnt das Paar – und genießt nicht nur die 3,80 Meter hohen Räume mit der Glasfassade zur eigenen Terrasse und zum von allen gemeinsam genutzten Garten hin, sondern auch die nette Nachbarschaft. Der Ort sei ein Ruhepool, eine Insel mitten in der Stadt.

Auch die Architektin Margarete Weidinger brauchte viel Fantasie, als sie mit ihrem damaligen Mann das 2000 Quadratmeter große Areal entdeckte. Dunkle, von der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung stark beanspruchte Räume, hohe Häuser an der Grundstücksgrenze: Es war schwer vorstellbar, dass hier ein Wohntraum wahr werden könnte. Doch Weidingers erkannten das Potenzial der Fläche und griffen zu. Um möglichst günstig (um-)bauen zu können, suchte das Paar weitere Interessenten und gründete mit den künftigen Nachbarn eine Baugruppe. Dadurch entfalle der Aufschlag für einen Bauträger, sagt Weidinger. „Und weil man sie gemeinsam gestaltet, kann man die Flächen anders und besser nutzen." Zum Beispiel für einen Schwimmteich, den die Bewohner erst im vergangenen Jahr angelegt haben. Oder für den „Schlossplatz" im Schatten eines mächtige Ahorns, der im Sommer zum Grillplatz samt Freiluftküche wird. Im Gemeinschaftsgarten wachsen Rosmarin, Lavendel und Erdbeeren, die alle gemeinsam angepflanzt haben. Das, sagt Weidinger, schaffe ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl. „Wir wissen: Das ist unseres."

Margarete Weidinger setzt sich für die Umnutzung alter Gebäude ein.

Wer jetzt das kleine Paradies in einem Hinterhof besucht, sieht nichts mehr von den Herausforderungen, die die Bauphase mit sich brachte. Weil ein Teil des Altbaus mit Lösungsmitteln belastet war, musste eine komplette Wand herausgebrochen werden. Auch der Schallschutz machte anfangs Probleme. „Man bekommt in vielen Bereichen einfach keinen Neubaustandard hin", sagt Weidinger. „Aber man findet auch etwas vor, mit dem man arbeiten kann."

Nicht nur deshalb setzt sich die Architektin für die Umnutzung alter Gebäude ein. Das schone Ressourcen und sei deshalb nachhaltig. „Auch in Nürnberg gibt es da noch ein großes Potenzial." Und noch einen Vorteil bringt das Arbeiten mit dem Vorhandenen aus Sicht der 55-Jährigen mit sich: Bei einem Neubau hätte man mehr Abstand zum Nachbarn einhalten müssen und bei der Planung weniger Spielraum gehabt. Zudem flossen für die Entsiegelung der Flächen städtebauliche Fördermittel.

Und so wohnen jetzt auf dem Areal der ehemaligen Schokoladenfabrik 15 Menschen. Um genügend Wohnraum schaffen zu können, ergänzt ein Neubau die zwei vorhandenen Gebäude. Weidinger ist in das moderne Holzhaus eingezogen, ihr Büro, das sie mit mehreren Partnern betreibt, ist im Altbau untergebracht. Dort sorgen gläserne Schiebetüren und ein Innenhof dafür, dass die großen Räume hell genug sind – und trotzdem ihren Charme behalten haben.

Viel Eigenleistung steckt in dem Gemeinschaftsprojekt, manche Eigentümer packten schon vor ihrem eigenen Einzug mit an. Ursula Hölldobler zum Beispiel hat ihre Wohnung erst mal vermietet. Trotzdem ist sie schon jetzt regelmäßig zu Besuch, freut sich dann immer auf die hellen Räume mit Loftcharakter, auf die gute Nachbarschaft. Auch Katze Minou, die den Bewohnern zugelaufen ist, will nicht mehr weg aus dem „Schoko-Schloss", das in den Augen seiner Besitzer mit Fug und Recht diesen Namen trägt. Auch wenn man es von außen nicht auf Anhieb sieht.

ⓘ Nächste Folge: Nürbanum

Osterhasen, Gebete und mehr: Ein Areal mit Geschichte

Vermutlich im Jahr 1904 wurde der Hinterhof in der Schloßäckerstraße zum ersten Mal bebaut. Das jedenfalls legen die Unterlagen nahe, die die Baugruppe zusammengetragen hat. Bauherr war Carl Bierhals, Inhaber der Noris Schokoladen- und Konfitürenfabrik, der damals möglicherweise bereits im Vorderhaus eine Bäckerei betrieb.

Ein zweites Gebäude im Hinterhof kam in den zwanziger Jahren dazu. Es wurde im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt und um 1950 wiederaufgebaut. Danach kamen unter anderem eine Lebkuchnerei mit Mehl- und Zuckerlager und eine Buchbinderei auf dem Areal unter, zuletzt nutzen eine Schlosserei und die rumänische Kirchengemeinde die früheren Fabrikräume.

Osterhasen, Pferde, Wichtel – während der Bauarbeiten entdeckten die neuen Besitzer ganze Kisten voll alter Schokoladen-Gussformen, sogar Firmenstempel waren noch vorhanden. Mit Blick auf die Lage in der Schloßäckerstraße lag da die Namensgebung nahe: Das „Schoko-Schloss" sollte auf dem ehemaligen Fabrikgelände entstehen. Die zwei vorhandenen Gebäude wurden umgebaut, hinzu kam ein Neubau, so dass auf dem Areal jetzt insgesamt zwölf Wohnungen und ein Büro untergebracht sind. *roe*

Der über 100 Jahre alte Industriebau am Kleinreuther Weg (Gärten hinter der Veste) steht unter Denkmalschutz. Im Jahr 2002 wurde das Gebäude von Grund auf renoviert. Die Mieter schätzen die gute verkehrsmäßige Anbindung ebenso wie das historische Ambiente, das nach der sorgfältigen Sanierung erhalten blieb.
Foto: Michael Matejka

In alter Möbelfabrik sprudelt edler Wein

Prasser-Gebäude am Kleinreuther Weg beherbergt Gastronomie, Beratungsfirmen und Büroeinrichter

VON HARTMUT VOIGT

Einst wurde hier gehobelt, dass die Späne nur so flogen — heute serviert man edle, südafrikanische Weine. Die frühere Möbelfabrik Theodor Prasser beherbergt neben dem Edellokal „Vineria" auch Marktforscher, Consulting-Unternehmen und Büro-Einrichter.

Das dreiachsige Hauptgebäude mit überhöhtem Mittelteil am Kleinreuther Weg 87 ist nicht zu übersehen: Während drumherum etliche uninteressante, niedrige Betonkästen im Gewerbegebiet stehen, ragt der einstige „Prasser" selbstbewusst heraus. Architekt Hermann Zürn hatte den Industriebau aus Eisenbeton 1910/1 errichtet. Die klar gegliederte Putzfassade mit Jugendstil-Dekor steht unter Denkmalschutz. Die Möbelschreinerei hatte einst einen großen Namen: Tische, Stühle und Schränke stellte das Unternehmen her – für privat und fürs Büro. Ein Innenarchitekten-Team lieferte die Entwürfe, Handwerker setzten im Maschinensaal die Ideen um.

Ein alter Zeitungsbericht vermerkt, dass es nach einer Flaute in der Weimarer Republik „zu einem wirtschaftlichen Aufschwung kam, den das Dritte Reich mit sich brachte". Von sehr guten Arbeitsbedingungen und einem „vorbildlichen Kameradschaftsgeist" ist die Rede. Die Belegschaft wuchs damals von 50 auf 120 Beschäftigte. Bei „Kraft-durch-Freude"-Veranstaltungen und Betriebsfeiern spielte eine eigene „Werk-Schrammelkapelle".

Der letzte, kinderlose Eigentümer veräußerte das Anwesen, das 2002 in ein modernes Bürohaus mit Gastronomie umgestaltet wurde. „Vineria"-Betreiber Peter Rock beschreibt seinen ersten Eindruck, als er vor 15 Jahren die einstige Werkshalle betrat: „Im Saal standen links und rechts jeweils fünf Hobelbänke, der große Transmissionsriemen zur Kraftübertragung für die Maschinen war auch noch da." Der Gastronom suchte eigentlich nur den optimalen Ort, um seine (mittlerweile 800) edlen Weine zu lagern, zu präsentieren und zu verkaufen. Aus den Anfängen hat sich die „Vineria" zum beliebten Nobelrestaurant entwickelt – dicke Stofftischdecken und Kerzenlicht gehören zum Vier-Gänge-Menü dazu.

Stilvolles Ambiente: Vineria-Betreiber Peter Rock musste wegen der großen Nachfrage heuer drei Valentinstagabende in seinem Lokal anbieten. Foto: Weigert

Duodomi-Geschäftsführer Jochen Wurm jongliert mit einem Ball. Er vertreibt moderne Büromöbel, mit denen die Benutzer fit bleiben sollen. Foto: Matejka

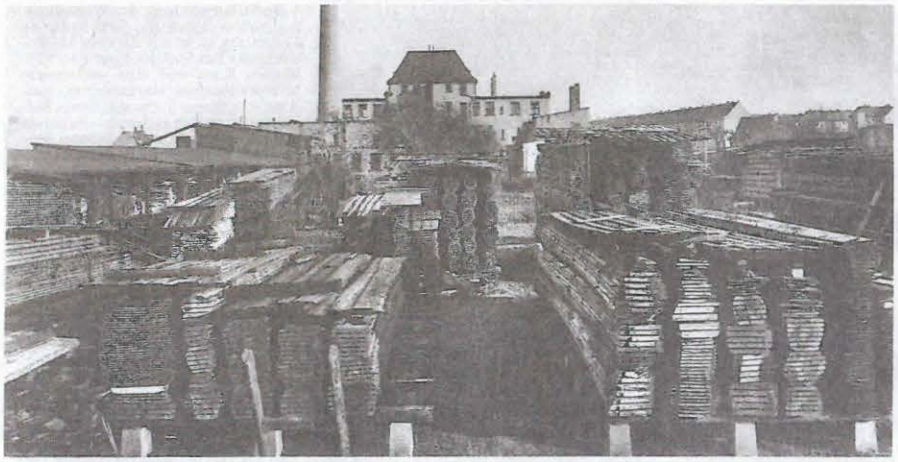
Was die Leute schätzen, was ihnen (nicht) gefällt – damit beschäftigt sich auch ein weiterer Mieter: Die Firma ForschungsWerk betreibt Marktforschung. VAG, Datev, Versicherungen wie HUK Coburg und andere Klienten lassen durch Iris Schuster und ihre Kolleg(inn)en Probleme beackern, die im Alltag auftreten – und für die es oft keine schnelle Lösung gibt. „Wir beraten, schauen, welcher Weg am besten zu dem Unternehmen passt und geben Empfehlungen", sagt Geschäftsführerin Schuster, „manchmal bieten wir auch Coaching an, wenn Abteilungen untereinander verfeindet sind."

Die Grundstücksgemeinschaft Höfen, Wagner/Streng GbR als Eigentümer hat viel Geld in das Prasser-Areal gesteckt, um die 5000 Quadratmeter Gewerbefläche für insgesamt sechs Mieter attraktiv zu gestalten. Einerseits sollte das Haus alle modernen technischen Möglichkeiten bieten. Andererseits sollte die Geschichte der Möbelfabrik noch sichtbar bleiben, berichtet Thomas Kammerbauer vom Gebäudemanagement. So hat man das Mauerwerk nur mit rauem Putz und weißer Farbe überzogen, die alte Ziegelstruktur bleibt erkennbar.

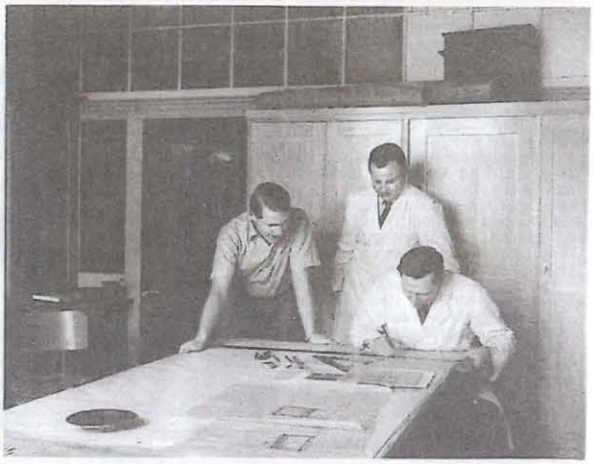
Das gefällt auch Jochen Wurm, Geschäftsführer von Duodomi Objekteinrichtungen. Seine Firma ist dem ursprünglichen Zweck des Industriebaus noch am nächsten: Er möbliert Büros und Betriebe. In dem Seitentrakt mit großen Fenstern stehen viele Stehtische, Sitzgruppen, Stühle und Funktionsschränke. Er schätzt die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit sowie das stimmige Ambiente der einstigen Schreinerei. „Moderne Möbel in diesem Rahmen, das passt."

ⓘ Bildergalerie auf nordbayern.de
Nächste Folge: das einstige Geyer-Gelände in der Südstadt.

Wegen Denkmalschutz: Eine martialische Eisenhalterung wurde eingebaut, der originale Handlauf war zu niedrig (oben). Im neuen Anbau dreht sich eine elegante Wendeltreppe. F.: Matejka



Hinter dem großen Firmengebäude war der Holzlagerplatz. Von dort holten sich die Schreiner gut abgelagerte Bretter für den Möbelbau. Neben dem Maschinensaal, Schlosserei und Büros gab es im Hauptgebäude auch Kantine und Umkleide.



Architekten zeichneten an langen Tischen Möbelentwürfe. Nach ihren Vorgaben fertigten die Handwerker die Produkte an. Fotos: priva

UMWELTSCHUTZAMT

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

I. Über Referat 2

An Amt 41, Fr. Nadja Meyer

Thomas Kellner/Jana Edlinger
/Markus Baumeister
Umweltschutz/Klimaschutz
Albrecht-Achilles-Str. 6-8
91126 Schwabach
3. OG, Zi. Nr. 310

Telefon 09122 860-299/-363
Telefax 09122 860-350
thomas.kellner@schwabach.de
jana.edlinger@schwabach.de

26.07.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit; Vollzug des Baugesetzbuches
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

1. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Das Thema „Lärmschutz Bahn“ wird unter V. Eilgutstraße bereits angedeutet; hier sind im Zuge der weiteren Planungen weitere Untersuchungen in Bezug auf die künftige Nutzung erforderlich.

In diesem Teil des Planungsgebiets (Bahngelände und nähere Umgebung) wurden in der Vergangenheit bereits Altlastensanierungsmaßnahmen vorgenommen. Diese sind entsprechend darzustellen; auf ggf. noch vorhandene Bodenbelastungen wird hingewiesen.

2. Stellungnahme des Klimaschutzmanagements

Aus klimaschutz-fachlicher Sicht sind viele der Maßnahmen aus den vorbereitenden Untersuchungen für das Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße zu begrüßen.

Im Folgenden noch einige Hinweise zu ausgewählten klima-relevanten Maßnahmen:

- **Gebietsbezogenes Energiekonzept**
  Ein gebietsbezogenes Energiekonzept sollte frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden. Fördermittel von bis zu 80 % sind dafür erhältlich (nähre Informationen zu den Förderbedingungen liegen bei).

- **Mobilität:**
  Neben den sehr wünschenswerten, verbesserten Bedingungen für Fußgänger und Radverkehr, wird das Thema Elektromobilität in den Untersuchungen bisher nicht angesprochen. Standorte für Elektro-Ladesäulen sollten mitbedacht werden. Untersuchungen zu potentiellen Standorten für E-Ladesäulen sind von Seiten der Verkehrs-

planung (Fr. Pauly) bzw. den Stadtwerken geplant. Hier sollte eine frühzeitige Abstimmung erfolgen.

- **Anpassung an den Klimawandel (durch Entsiegelung und Begrünung)**
  Maßnahmen wie Entsiegelung und Begrünung gelten als Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel. Diese Maßnahmen finden sich bereits in den vorbereitenden Untersuchungen, werden aber nicht als Anpassungsmaßnahmen deklariert.
  Meines Erachtens sollte die Anpassung an den Klimawandel jedoch bei zukunftsweisenden und beispielhaften Stadtumbauten eine Rolle spielen. Eine Klimaveränderung, insbesondere eine Häufung von extremen Wetterlagen wird auf Schwabach zukommen. Erwartet werden längere und wärmere Hitzeperioden. Begrünung auf Freiflächen, Dachfläche oder Fassaden verbessert das Mikroklima und erhöht die Aufenthaltsqualität. Außerdem ist mit stärkeren Niederschlägen zu rechnen, weswegen eine Entsiegelung von Flächen sehr wünschenswert ist.

  Die Maßnahmen Begrünung, Verschattung und Entsiegelung unter die Überschrift „Klima-Anpassung“ zu setzen kann helfen, weitere Fördermittel für diese Maßnahmen zu akquirieren, bzw. das Gesamtprojekt evtl. als Best-Practice / Leuchtturmprojekt bei Wettbewerben zu platzieren. Darüber hinaus zeigt die Auseinandersetzung mit Klimaanpassung, dass eine weitere Komponente der Wohn- und Aufenthaltsqualität für Schwabacher Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt wird.

3. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Im Planungsgebiet befinden sich viele große Bäume, die bei einer Planung auf jeden Fall zu berücksichtigen sind. Es bietet sich an, z. B. im Bereich der großen Bäume auf dem BayWa-Gelände zur Verbesserung des Umfeldes dieser Bäume weitere Grünflächen entstehen zu lassen. Dies würde sowohl dem Baumbestand als auch einer Vernetzung von Grünflächen untereinander zugutekommen.

Gerade im Umfeld der Bahnhofstraße sind fast alle Flächen versiegelt oder verbaut. Die Straßenbäume können sich derzeit nicht entwickeln. Es sollte deshalb in Erwägung gezogen werden, die Bahnhofstraße nichtmehr beidseitig mit Parkplätzen auszuweisen, sondern nur jeweils auf einer Seite. Damit ergäben sich wesentlich mehr Pflanzflächen für Bäume. Zusätzlich sollten die vielen Parkplätze in den Hinterhöfen reduziert werden. Stellplätze sollten nicht nur auf der Oberfläche, sondern mehrstöckig geplant werden. Nur Grünflächen und hier vor allem Bäume können ein verträgliches Sommerklima in diesem Bereich schaffen.

Das Sanierungsgebiet beschert die einmalige Chance, innenstadtnahe und dadurch vom Klimawandel besonders betroffene Flächen nicht wieder komplett zu überbauen und zu versiegeln, sondern großzügig Grünflächen zu schaffen, die im Zusammenhang mit bereits bestehenden Parks (Stadtpark, Alter Friedhof) stehen. Durch Vernetzung werden kleinere Grünflächen wertvoller, als wenn sie isoliert zwischen Gebäuden und versiegelten Flächen stehen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Baumbestand sehr viele geschützte Bäume stehen. Diese sollten durch die Planung erhalten und nicht durch die Schaffung von Baurecht gefährdet werden. Die Baumschutzverordnung reicht als Schutzinstrument hier nicht aus, da bei Baurecht immer eine Fällung genehmigt werden muss. Ersatzpflanzungen können insbesondere im innerstädtischen Bereich Altbäume wenn überhaupt nur langfristig ersetzen. Bei Fällungen von Altbäumen entsteht trotz Ersatz über Jahre hinaus ein Defizit.

Schwabach, 26.07.2017

Thomas Kellner
Umweltschutzamt

II. Entwurf z. A. Bebauungspläne (vorläufig S-83-93)

AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

900 JAHRE STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

Amt 41

Im Hause

Eingegangen
13. Juli 2017
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Baureferat
12. Juli 2017
40 | 41 | 44 | 45 | R4/V | Abl. | R4 | Erl. | Antw. | K | St

Kim Westenhöfer
Wirtschaftsförderung
Ludwigstraße 16
91126 Schwabach
3. OG, Zi. Nr. 3.09

Telefon 09122 860-235
Telefax 09122 860-244
Kim.westenhoefer@schwabach.de

10.07.2017

Stellungnahme Vorbereitende Untersuchung zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

Seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung wird zu den mit Schreiben vom 12.06.2017 vorgelegten Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt Stellung genommen:

- Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Bahnhofstraße“ werden sehr begrüßt.
- Die Bahnhof- und Ludwigstraße bilden die Hauptachse für die Besucher der Altstadt. Sie sind als eines der Haupttore zur Stadt für Fußgänger und Autofahrer einzuschätzen und somit ist es besonders wichtig, hier eine Aufenthalts- und Attraktivitätssteigerung anzuregen.
- Wichtig ist, auch darauf zu achten, konsumfreie Aufenthaltsorte zu schaffen oder zu erweitern (z. B. Stadtpark).
- Bei der Neugestaltung sollte auch auf Barrierefreiheit, insbesondere ein einheitliches Pflaster geachtet werden.
- Aufgrund der zunehmenden Zahl an Touristen, die unter anderem mit dem Zug anreisen oder auch mit dem Reisebus am Markgrafenparkplatz ankommen, ist es bedeutsam, nicht nur mit der Schönheit der Altstadt einen bleibenden Eindruck zu hinterlassen, sondern auch schon bei der Anreise über die Bahnhofstraße einladend zu wirken.
- Einer Förderung des Nutzungsmixes aus Gemeinbedarf und Einzelhandel als Ergänzung zur Altstadt und Erweiterung der Einkaufsachse im Bereich Markgrafenareal/Post wird sehr begrüßt.
  Erfreulich ist, dass ein Großteil des Geländes bereits in städtischem Eigentum ist und somit weitere Entwicklungen besser gesteuert werden können.
- Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und Neustrukturierung des Straßenraums der Bahnhofstraße wird als sehr unterstützenswert angesehen. Einige anliegende Häuser wurden bereits saniert oder neu gebaut (z. B. Scala-Gelände) und somit ist es erfreulich, wenn die Stadt mit gutem Beispiel voran geht um hier weitere Hauseigentümer zu inspirieren.

Aus Sicht des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Zeitplan für das Sanierungsgebiet sehr begrüßt, um die Attraktivität der Stadt zu steigern und freie oder zukünftig frei werdende Flächen möglichst nachhaltig zu entwickeln.

Schwabach, 10.07.2017

Schmidt
Amtsleiter

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

Amt 41.1
Frau Meyer

Juliane Buchner
Bauordnungsbauamt
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
EG, Zi. Nr. 105
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-547
Telefax 09122 860-581
juliane.buchner@schwabach.de

3. Juli 2017

Stellungnahme von a.41.2 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung der Vorbereitenden Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“

Gegen die vorliegende Planung gibt es seitens der Bauordnung keine Bedenken.

Anregung: Aufnahme des östlichen Bereichs der Bahnhofstraße, da hier für Ankommende mit der Bahn der erste Eindruck der Stadt Schwabach entsteht und durch das Sanierungsgebiet Einfluss auf die Nutzung v.a. der Ladenzeile entlang der Bahnhofstraße genommen werden könnte.

Juliane Buchner
Dipl. Ing. (FH), Architektin
Bauordnung

TIEFBAUAMT

Eingegangen
21. Juni 2017
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

Amt 41
Frau Nadja Meyer

Herren Dötzer und Reichard
Tiefbauamt / Stadtentwässerung
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
EG, Zi. Nr. 016
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-568/569
Telefax 09122 860-579
tiefbau@schwabach.de

21.06.2017

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) Baugesetzbuch zur öffentlichen Auslegung der vorbereitenden Untersuchung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“
▪ Stellungnahme des Tiefbauamtes

Sehr geehrte Frau Meyer,
sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Tiefbauamtes wird zur oben genannten öffentlichen Planauslegung wie folgt Stellung genommen:

1. Sachgebiet Stadtentwässerung

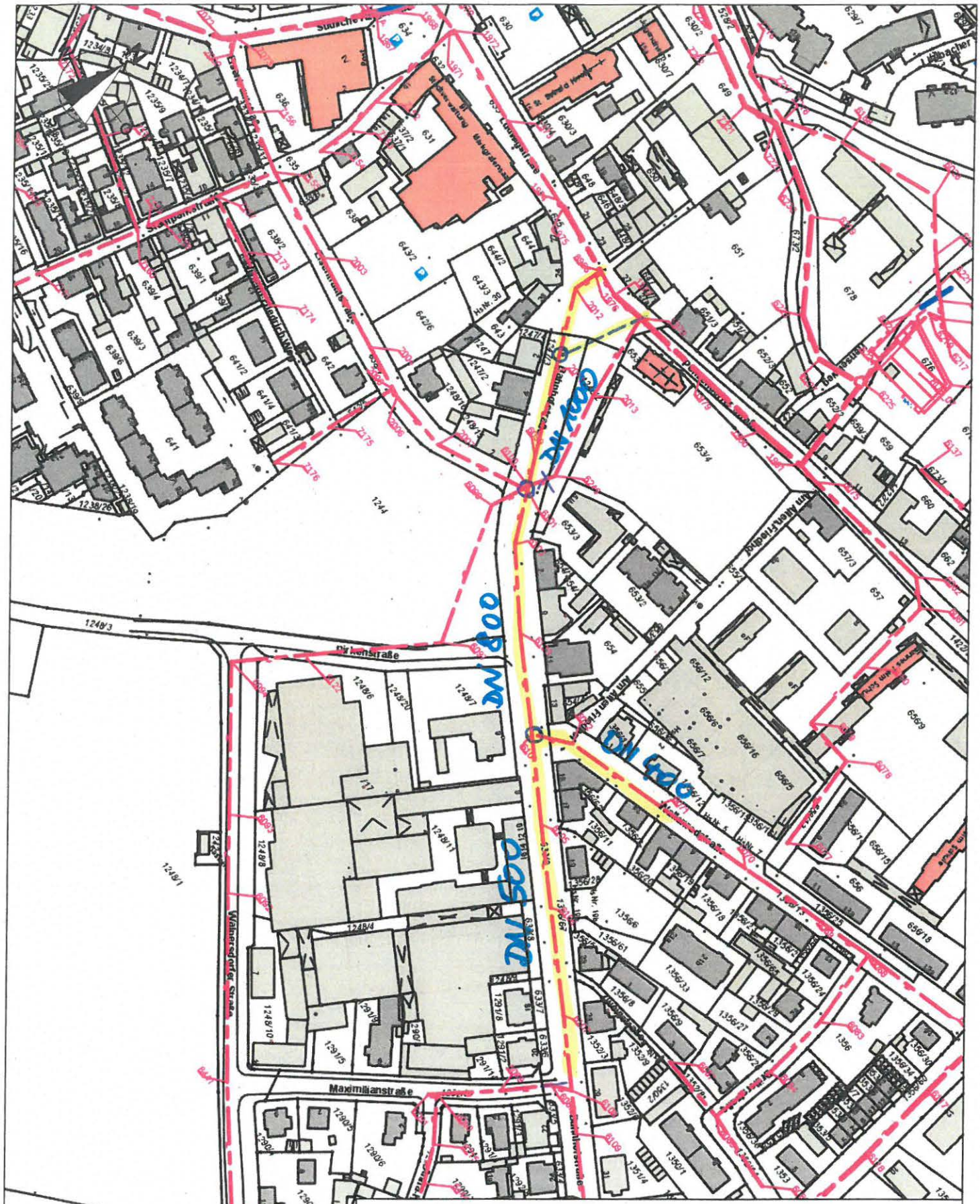
Das Stadtumbaugebiet SAN 7 wird nach derzeitiger Flächennutzung im Mischsystem entwässert. In den letzten Jahren wurde in der Walpersdorfer Straße der öffentliche Kanal entlang des Stadtparks durch Inliner (grabenlose Sanierungsverfahren) saniert. Beim Kreuzungsumbau Weißenburger-/Rother Straße mit Neugestaltung des Busbahnhofs wurde in der Bahnhofstraße bis zur Einmündung Maximilianstraße der öffentliche Kanal erneuert. Ab der Kreuzung Ludwigstraße/Penzendorfer Straße muss jedoch der bestehende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße bis zur Maximilianstraße noch gegen größere Profilweiten ausgewechselt werden (siehe Planbeilage). Im Zuge dieser Kanalbaumaßnahme müssen auch die seitlichen Kanalanschlüsse, insbesondere im Einmündungsbereich zur Wallenrodstraße mit ausgewechselt werden, weil es hier bei Starkregenereignissen bereits zu Kanalrückstau kommen kann. Die Kanalbaumaßnahmen können nur bei einer abschnittsweisen Vollsperrung der Bahnhofstraße durchgeführt werden. Infolge städtebaulicher Nutzungsänderungen können weitere Anpassungen am städtischen Kanalnetz erforderlich werden.

2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau

Linienführung und Ausrundungsradien sind gem. den einschlägigen technischen Richtlinien und Vorschriften zu bemessen.
Ansonsten ohne Einwände

Mit freundlichen Grüßen

Barthel
Amtsleiter



STADT SCHWABACH
Die Geheimtippstadt.

Geoinformationssystem der Stadtentwässerung Schwabach

Kanalauswechslung Bahnhofstraße

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Bernhard Dötzer
Datum: 20.06.2017

Auszug aus der Liegenschaftskarte

© Bayerische Vermessungsverwaltung / Nur für den internen Gebrauch