

SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §139 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 137 BauGB vom 19.06.-20.07.2017

(Die TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde unter dem Arbeitstitel „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ durchgeführt. Erklärtes Ziel des Verfahrens ist eine förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB. In diesem Zusammenhang wurde der Arbeitstitel „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ als irreführend erachtet. Zur Korrektur des Arbeitstitels wurde vom 18.09.-02.10.2017 eine erneute beschränkte TÖB und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt)

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach (21.07.2017)	
Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (28.06.2017)	
<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> 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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.
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 gern. o.g.	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p>	
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München (20.07.2017)</p>	
<p>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.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>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 Verzicht - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger, vollumfänglich zu berücksichtigen. 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.</p>	<p>Die Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag bleiben durch die Festlegung zum Sanierungsgebiet unberührt.</p>
<p>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.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Durch die im Zuge der Festlegung des Sanierungsgebietes geplanten Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der betroffenen Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungsanlagen, ist bei allen geplanten Maßnahmen stets zu gewährleisten.	Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (21.07.2017)	
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.	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>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. 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p>	<p>Die Abstimmung ist durch die aktuelle TÖB-Beteiligung nach § 139 BauGB erfolgt.</p>
<p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (20.7.2017)</p>	
<p>Dass das Gebiet Bahnhofstraße mit einem großen 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.</p>	<p>Grundsätzlich werden Sanierungs- und Stadtumbaugebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände ausgewiesen. Beim RIBE-Areal soll der laufende Umstrukturierungsprozess am Firmenstandort Bahnhofstraße mit Auslagerung der emissions-trächtigen (Gewerbelärm, Schwerlastverkehr) Produktion unterstützt werden, mit dem Ziel den gut erschlossenen Verwaltungsstandort an der Bahnhofstraße zu halten. Der Erhalt von innerstädtischen Arbeitsplätzen ist für die Stadtentwicklung unverzichtbar. Die freiwerdenden Produktionsflächen können nach Sanierung und Teilrückbau des derzeit vollversiegelten Areals als neues Wohngebiet am Stadtpark, den in Schwabach dringend benötigten Wohnraum liefern. Eine Ausdehnung des Stadtparks ist nicht Ziel der Stadtplanung (vgl. FNP). Durch die im Zuge des geplanten Wandels von Gewerbe- zu Wohnflächen erforderliche Entsiegelung und Begrünung wird für das</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	<p>des RIBE-Areals eine positive Beeinflussung des Stadtklimas mit sich bringen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im Grundlagenpapier des diesjährigen Bay. Städtetages zum Thema Mobilität und Stadtentwicklung sind folgende Erkenntnisse formuliert:</p> <p>"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."</p> <p>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.</p>	<p>Eine Verkehrsberuhigung mit Prüfung der Möglichkeit einer Umlegung des Durchgangsverkehrs, weg von der Bahnhofstraße, sowie eine Neuordnung des Radverkehrs ist Ziel der weiteren Planung.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Das letzte gesamtstädtische Gutachten zum Thema Einzelhandel stammt aus dem Jahr 2007 und wurde 2009 fortgeschrieben. Die erhobenen Daten und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen/ Empfehlungen sind aufgrund der sich stark veränderten Rahmenbedingungen, wie verstärkter Onlinehandel und altersbedingte Aufgabe eigentümergeführter Geschäfte, nicht mehr aussagekräftig. Im Rahmen eines neuen „Integrierten Einzelhandelskonzepts 2017“ werden hierzu neue Erkenntnisse gewonnen werden, die auch bei der Entwicklung des Markgrafen- und Postareals herangezogen werden müssen. Seit dem Wegfall des Lebensmittel-Vollsortimenters im Kellergeschoss des Müller-Marktes gibt es für den Bereich östliche Altstadt/Innenstadt eine Versorgungslücke bei der Nahversorgung, die abgedeckt werden sollte.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	<p>Das Ergebnis des „Integrierten Einzelhandelskonzepts 2017“ wird als Planungsgrundlage für das Sanierungsgebiet abgewartet.</p> <p>Die Stärkung der Nahmobilität wird als Aufgabe/Sanierungsziel in die Rahmenplanung übernommen.</p>
<p>Bei allen Straßen im gesamten Sanierungsgebiet muss eine sichere, gleichberechtigte Nutzung durch Fahrräder und Fußgänger ermittelt und entsprechende Planungen für die Nahmobilität geprüft und in die Wege geleitet werden.</p>	<p>Eine Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radverkehr ist Ziel der Planung. Die Stärkung der Nahmobilität wird als Aufgabe/Sanierungsziel in die Rahmenplanung übernommen. Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise bezüglich der Gleichberechtigung von Fahrradfahrern, Fußgängern und MIV werden zum geg. Zeitpunkt in den noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet geprüft.</p>
<p>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 benannt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen und geprüft. Im Rahmen der VU wurde keine komplette Kartierung vorgenommen. Erfasst wurden nur gesicherte Biotope und besonders augenfällige Bäume.</p>
<p>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.</p>	<p>Stadtsanierung und -umbau dient der Behebung städtebaulicher Missstände. Eine Rekonstruktion der ehemaligen Wengleinschen Wohnsituation samt Parkanlage erscheint spannend, kann mit den Sanierungszielen aber nicht in Einklang gebracht werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
<p>Das Biotop LP 70, am Rand eines vielgenutzten Parkplatzes sollte durch entsprechende Aufwertung in seiner Bedeutung mehr Beachtung finden und als Biotoptrittstein mit anderen nahe gelegenen Stadtbiotopen vernetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen und geprüft. Der Erhalt des Biotops ist Sanierungsziel. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen konkreter Planungen geprüft.</p>
<p>Um den Charakter des Bahnhofsareals als Stadterweiterung um die Jahrhundertwende zu erhalten, ist die vorhandene Bausubstanz möglichst zu erhalten und ökologisch und denk-</p>	<p>Der Erhalt der historischen Bausubstanz und des Charakters der Bahnhofstraße ist Ziel der Planung. Die Stellungnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>malgerecht zu sanieren.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Satzung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen wurde im Jahr 2015 überarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Sie beinhaltet im Umfeld des Bahnhofs und für sozialen Wohnungsbau eine 50 % ige Reduzierungsmöglichkeit für Stellplätze. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs ohne PKW mit Unterstützung des vorhandenen ÖPNV- Angebots abzudecken ist ausschließlich einem körperlich sehr mobilem Personenkreis möglich. Die 50 % Reduzierungsmöglichkeit wird daher als ausreichend erachtet.</p> <p>Eine großflächige Ausweisung von Wohnbauflächen ist im Bereich Eilgutstraße aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahnlinie, Straßen und Gewerbelärm nicht vorgesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
<p>Einer weiteren Versiegelung von Flächen z.B. für Parkplätze ist mit intelligenten zukunftsweisenden Mobilitätskonzepten entgegen zu wirken. Statt weiterer Versiegelung sollten Verbindungen von Grünstrukturen mit Wasserflächen zur Regenrückhaltung gestaltet werden.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>Wandflächen sollten zwingend begrünt werden.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>Empfehlungen für Brut- und Nistplätze z.B. Mauersegler sollten bei Bauvorhaben oder Umbauten ausgesprochen werden.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.</p>
<p>Als Ausgleich und zur Vergrößerung von Grünstrukturen für bessere Luft, gegen Feinstaub,</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine kon-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
könnten erstmalig evtl. Mooswände getestet werden.	kreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.
Es sollte geprüft werden, ob die Wallenrodstraße ins Sanierungsgebiet San 7 mit aufgenommen werden könnte. Die dort noch zum Teil vorhandene Allee könnte im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen erneuert werden.	Der Wunsch den vorhandenen Baumbestand zu erhalten allein rechtfertigt nicht die Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Weitere städtebauliche Missstände können dort nicht festgestellt werden. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
Handelsverband Bayern, Nürnberg (19.07.2017)	
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.	
Industrie- und Handelskammer Nürnberg (13.07.2017)	
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:	Kenntnisnahme
Neben Wohnen sollte das Quartier mit einem deutlichen Gewerbe- und Dienstleistungsanteil ausgestattet werden.	Die im Rahmenplan zum „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ formulierten Nutzungsziele enthalten einen innenstadttypischen Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistung, Gemeinbedarf, Einzelhandel und Wohnen.
Funktionstüchtige Ausbildung der Bahnhofstraße als Hauptverbindungsachse für die Kunden der Innenstadt in das südliche Umland.	s.u.
Für Brachflächen auch über Neunutzungen und nicht nur Zwischennutzungen nachdenken.	Im Rahmenplan sind keine Zwischennutzungen als Ziel defi-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	niert. Erklärtes Sanierungsziel ist, im Rahmen des auf viele Jahre ausgelegten Umbauprozesses für alle Brachflächen dauerhafte Folgenutzungen zu finden.
Im Markgrafenaerial an einem attraktiven Nutzungsmix zur ausdrücklichen Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- Dienstleistungs- und Wohnstandort arbeiten.	Kenntnisnahme. Entspricht den im Rahmenplan erklärten Sanierungszielen.
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.	Die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße zielt auf eine Qualitätssteigerung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen ab. Dazu gehört eine Behebung der Gefahrenpunkte für Radfahrer und Fußgänger, ein barrierefreier Ausbau unter Einbeziehung des ÖPNV, eine angemessene Begrünung, eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs und eine Neuordnung der momentan das Stadtbild prägenden Parksituation. Eine Quartiersgarage könnte für den Bereich der Bahnhofstraße eine sinnvolle Alternative zur Erweiterung des Parkraumes sein.
Im RIBE-Areal neben den genannten Punkten die Anbindung an den Stadtpark zur Stärkung der Wohnfunktion verbessern.	Kenntnisnahme. Entspricht den im Rahmenplan erklärten Sanierungszielen.
Kabel Deutschland, Nürnberg (13.07.2017)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (06.07.2017)	
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 der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanie-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	rungsgebiet zur Prüfung übernommen.
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (07.07.2017)	
Zur Gestaltung der zukünftigen Stadtentwicklung in Teilen der Stadt Schwabach wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum förmlich festgelegten Sanierungs- und Stadumbaugebiet 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).	Kenntnisnahme
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 Innenentwicklung 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 14.1 2.2016, Az. 15 N 15.1201 und Urteil vom 28.02 .2017- Az. 15 N 15.2042) hingewiesen.	Die Festsetzung zum Sanierungsgebiet steht dem nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung werden bei den weiteren Planungen beachtet.
Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind bei Berücksichtigung dieses Hinweises nicht zu erheben.	
Staatliches Bauamt Nürnberg (03.07.2017)	
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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Im Zuge von Straßenplanungen oder Bebauungsplanverfahren wird das StBA erneut beteiligt

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	und erhält so Gelegenheit Stellung zu nehmen.
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.	Kenntnisnahme. Entspricht den im Rahmenplan erklärten Sanierungszielen bzw. dem Maßnahmenkatalog.
2. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die mit den geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet entstehen.	Kenntnisnahme
3. Sämtliche entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).	Kenntnisnahme
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 $1 = 70$ 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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Im Zuge von Straßenplanungen oder Bebauungsplanverfahren wird das StBA erneut beteiligt und erhält so Gelegenheit Stellung zu nehmen.
5. Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an allen Einmündungen und Zufahrten in die B 2 sind mit der Seitenlänge $IR = 30,0$ 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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Im Zuge von Straßenplanungen oder Bebauungsplanverfahren wird das StBA erneut beteiligt und erhält so Gelegenheit Stellung zu nehmen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
6. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Sanierungsgebietes sind.	Kenntnisnahme
Stadtwerke Schwabach (01.08.2017)	
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 Umliegung von Versorgungsleitungen zu besprechen,„	Kenntnisnahme
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Umweltamt (26.07.2017)	
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> 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.</p>	Die Notwendigkeit die Altlastenthematik zu bearbeiten wird in der VU benannt und wird bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.
<p><u>Klimaschutzmanagement</u> Aus klimaschutz-fachlicher Sicht sind viele der Maßnahmen aus den vorbereiteten 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 (nähere Informationen zu</p>	Die in der VU dargestellten Aufgaben und Ziele der Sanierung zu denen bereits die klimagerechte Sanierung gehört wurden zur Klarstellung um gebietsbezogene Energiekonzepte ergänzt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
den Förderbedingungen liegen bei).	
<p>- 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 Verkehrsplanung (Fr. Pauly) bzw. den Stadtwerken geplant. Hier sollte eine frühzeitige Abstimmung erfolgen.</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen. Eine Festlegung einzelner Standorte ist derzeit nicht möglich. Das Thema Elektromobilität wurde bei den Aufgaben und Zielen der Sanierung ergänzt.</p>
<p>- 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.</p>	<p>Der Abschnitt Anpassung an den Klimawandel wurde in der VU unter 4.7 ergänzt.</p>
<p>Untere 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</p>	<p>Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanie-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
weitere Grünflächen entstehen zu lassen. Dies würde sowohl dem Baumbestand als auch einer Vernetzung von Grünflächen untereinander zugutekommen.	rungsgebiet übernommen. Eine Festlegung einzelner Baumstandorte oder Grünflächen ist derzeit nicht möglich.
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.	Ein angemessenes Maß an Grün und die Abdeckung des Stellplatzbedarfs für Wohnen, Dienstleistung Gastronomie und Gewerbe in der Bahnhofstraße wird ein zentrales Thema der Umgestaltung sein. Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen. Eine Festlegung einzelner Baumstandorte oder Grünflächen ist derzeit nicht möglich.
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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen. Eine Festlegung einzelner Baumstandorte oder Grünflächen ist derzeit nicht möglich. Im Zuge der weiteren Planungen sollen die Anregungen berücksichtigt werden.
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.	Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen. Eine Festlegung einzelner Baumstandorte oder Grünflächen ist derzeit nicht möglich. Im Zuge der weiteren Planungen sollen die Anregungen berücksichtigt werden.
Öffentlichkeit	

Anregungen

Abwägungsvorschläge

L & B Grundstücksverwaltung, Schwabach (18.07.2017)

Als Grundstücksgesellschaft des Einzeldenkmals Walpersdorfer Str. 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. Kehlbalkeebene) 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. Blicke folglich nur entweder Tiefgarage oder Stellplatzablöse, was einen hohen Kostenfaktor beinhaltet.

Der in die Untersuchungen aufgenommene Entwicklungsbereich für das Gebiet um die Walpersdorfer Straße 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 Walpersdorfer Straße. 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.

Der Sanierungswille wird begrüßt. Das denkmalgeschützte Objekt bietet sich als Leuchtturmprojekt im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West an für den Entwicklungsbereich entlang der Bahnbrache Walpersdorfer Straße an.

Der Stellplatzbedarf eines Bauvorhabens richtet sich grundsätzlich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung. Für Baumaßnahmen innerhalb von Sanierungsgebieten ist darin bereits eine Möglichkeit zur Reduzierung vorgesehen, wenn die geplante Nutzung der Fortführung der Ziele der Sanierung entspricht.

In einem Modernisierungsgutachten sollte der Handlungsbedarf bezüglich des Erhalts der Bausubstanz und die Nutzungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Umgebung aufgezeigt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan S-83-93 ist ebenfalls in die Überlegungen mit einzubeziehen. Der Wunsch einer Mischnutzung ist nachvollziehbar. Über die Aufnahme eines möglichen Änderungsverfahrens kann auf Grundlage der aktuell vorliegenden Fakten keine Aussage getroffen werden.

Die beschriebene Stichstraße stellt die planungsrechtlich gesicherte Erschließung (siehe Bebauungsplan S-83-93) der noch ungenutzten Gewerbeflächen (GE) im südlichen Teil des Entwicklungsbereiches Eilgutstraße dar. Das angesprochene städ-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Hier wäre unserer Meinung nach zu prüfen, ob nicht eine Anbindung zur Walpersdorfer Straße über das stadteigene Grundstück, das nördlich unseres Geländes gelegen ist, nicht mindestens ebenso zweckmäßig ist und damit würde unser Gelände nicht sinnlos beschnitten.</p>	<p>tische Grundstück liegt ca. 200 m weiter nördlich nahe der Angerstraße, ist als Mischgebiet (MI) festgelegt und wird als Freispielbereich für die benachbarte Kita der Johanniter genutzt.</p> <p>Die Bebauungsplanfestsetzungen werden durch das Sanierungsgebiet nicht berührt. Sollte der Bebauungsplan überarbeitet werden, könnten auch Erschließungsalternativen überprüft werden.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Alle diese Untersuchungen, die dann schließlich in einem Sanierungsvorschlag mit Kostenschätzung münden sollen, sind umfangreich und kostspielig.</p>	<p>Das denkmalgeschützte Objekt bietet sich als Leuchtturmprojekt im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West an für den Entwicklungsbereich entlang der Bahnbrache Walpersdorfer Straße an.</p>
<p>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.</p> <p>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 Industriedenkmal, das es in dieser Form in Schwabach nicht noch einmal gibt, gesichert werden kann.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</p>	
<p>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (10.07.2017)</p>	
<p>Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Bahnhofstraße“ werden sehr begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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.	Kenntnisnahme. Entspricht den im Rahmenplan erklärten Sanierungszielen.
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.	Kenntnisnahme. Der barrierefreie Ausbau entspricht den Sanierungszielen.
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.	Kenntnisnahme. Entspricht den im Rahmenplan erklärten Sanierungszielen.
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
Bauordnung (03.07.2017)	
Gegen die vorliegende Planung gibt es seitens der Bauordnung keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschläge

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.

Grundsätzlich werden Sanierungs- und Stadtumbaugebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände ausgewiesen. Der öffentliche Raum im Bereich der östlichen Bahnhofstraße bis hin zum Bahnhofsvorplatz wurde bereits erneuert und umgestaltet. Der Wunsch nach attraktiveren Nutzungen im Bereich der dortigen Ladenzeile ist nachvollziehbar. Reicht aber als alleiniges Argument zur Aufnahme ins Sanierungsgebiet nicht aus. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Tiefbauamt (21.06.2017)

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 abschnittswisen Vollsperrung der Bahnhofstraße durchgeführt werden. Infolge städtebaulicher Nutzungsänderungen können weitere Anpassungen am städtischen Kanalnetz erforderlich werden.

Kenntnisnahme. Die Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Abwicklung bestmöglich aufeinander abzustimmen.

2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau

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

Mit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet werden keine konkreten Bauvorhaben ermöglicht oder Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Hinweise werden zum geg. Zeitpunkt in die noch folgenden Planungsverfahren im Sanierungsgebiet übernommen.