

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach</b> (08.12.2012)	
Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</b> (14.12.2017)	
<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> In dem betroffenen Bereich befindet sich das Baudenkmal D-5-65-000-277, das mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen ist: <i>Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Eckerkerturm mit Spitzhelm, in Neu-renaissanceformen, bez. 1904.</i> Baumaßnahmen im Nähebereich des Baudenkmals sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG. Eine Bebauung muss in Dimension und Gestaltung besondere Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen. Ein angemessener Abstand ist zu wahren, da zum Bautypus „Villa“ immer auch ein Garten gehört.	Im Planblatt des Bebauungsplans wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>Auf dem Flurstück 803/3, Gem. Schwabach (Limbacher Straße 31) befindet sich ein Baudenkmal in Form einer Fabrikantenvilla mit dazugehörigem Garten. Bei Baumaßnahmen im Nähebereich des Baudenkmals ist auf Grundlage Art. 6 BayDSchG die schriftliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach einzuholen.</i>
<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. 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.	Die allgemeine Verpflichtung gemäß Art. 8 BayDSchG gilt immer. Besondere Anhaltspunkte dafür, dass im Geltungsbereich Bodendenkmäler anzutreffen sind, liegen nicht vor. Ein zusätzlicher Hinweis auf die ohnehin geltenden Bestimmungen im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
**vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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 bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG 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><b>Deutsche Telekom Technik, Nürnberg</b> (27.11.2017)</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.                      Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.                      Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung ergeben sich dadurch nicht.</p>
<p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft jedoch nicht die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bebauungsplanänderung weder neues Baurecht geschaffen, noch erweitert wird. Die Erschließung der Flächen ist vorhanden.</p>
<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Inhalt der Bebauungsplanänderung sind gezielte Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Auf dem Gelände befinden sich bereits langjährig gewerbliche Nutzungen (vormals Maschinenfabrik Niehoff) und in dem der Stellungnahme beigefügten Plan vorhandene Anschlusspunkte der Deutschen Telekom. Von einer Grundversorgung kann daher ausgegangen</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	werden. Spezielle Anforderungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und zwischen Netzbetreiber und Anschlussnehmer zu vereinbaren.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	Derzeit liegen uns nur allgemeine Informationen darüber vor, dass die gewerblichen Hallen als Zwischennutzung weiterhin gewerblich genutzt werden sollen. Der Eigentümer der Flächen stellt Überlegungen an, das Gelände einer Wohn- und gemischten Nutzung zuzuführen. Konkret abgestimmte Konzepte liegen nicht vor. Eine grundsätzliche Neuausrichtung des Gebiets hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur würde eine Bebauungsplanaufstellung nach sich ziehen, bei der die Deutsche Telekom erneut zur Stellungnahme aufgefordert wird.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Veränderungen in der Straßenführung bzw. die Erweiterung von Straßenflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:  In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend in § 9 Abs. 1 BauGB geregelt und bedürfen der jeweiligen rechtlichen Grundlage. Festsetzungen bezüglich Straßenverkehrsflächen oder Baumpflanzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Das Baurecht besteht bereits, die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Gebäude sind Bestand. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gewerbeverein Schwabach</b> (05.12.2017)	
Die nur übergangsweise Festsetzung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort sollte aus Sicht des Gewerbevereins noch einmal überprüft werden. In Schwabach gibt es sowohl Bedarf für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Flächen. Für beide stehen nur wenige geeignete Flächen zur Verfügung.	Wie in der vorliegenden Stellungnahme beschrieben, gibt es in Schwabach sowohl Bedarf an Gewerbeflächen als auch sehr großen Bedarf an Wohnbauflächen. Neben den Bedarfen sind für eine dauerhafte Nachnutzung des Areals insbesondere die Erfordernisse aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Zwischennutzungen sollen helfen, den Zeitraum bis zur Aufstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts zu überbrücken und Leerstand zu vermeiden. Eine Verfestigung der Zwischennutzungen ist städtebaulich weder vorgesehen, noch möglich, da die zu berücksichtigenden Belange derzeit nur zu Gunsten einer stark zeitlich begrenzten Zwischennutzung zurückgestellt werden konnten und seinerseits Planerfordernis im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB bedeuten. Im anstehenden städtebaulichen Gesamtkonzept werden die Bedarfe im Planungsprozess integriert.
Die geplante Fläche eignet sich aus Sicht des Gewerbevereins eher für eine Gewerbenutzung. Dazu können die vorhandenen Gebäude und Hallen sehr gut weiterverwendet werden. Es besteht die Möglichkeit zu vertretbaren Kosten kleinere Betriebe infrastrukturnah unterzubringen. Wollte mal eine Wohnnutzung anstreben, sind erhebliche Aufwendungen (Abriss- und Sicherungsmaßnahmen usw.) erforderlich. Dieses würde die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme erheblich belasten. Außerdem orientiert sich die Fläche mit einer nicht unerheblichen Hangneigung nach Süden und Westen hin zur Fürther Straße. Das beeinträchtigt die Möglichkeiten einer Wohnnutzung insbesondere wegen der Lärmbelastung erheblich.	Bei der Erstellung eines künftigen städtebaulichen Gesamtkonzepts ist eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Aspekte stellen dabei einen von vielen Belangen dar. Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Punkte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren Aufstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts im Zuge der Abwägung der

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Belange berücksichtigt.
<p>Der Gewerbeverein sieht in dieser Fläche also eher die Nutzung als „Handwerkerhof“ an einem etablierten Standort mitten in der Stadt. In diesem Zusammenhang wäre auch noch einmal zu überprüfen, ob bei dem doch weitgehend gegebenen Bestandsschutz der bisherigen Nutzung ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren für eine Übergangslösung überhaupt erforderlich ist.</p>	<p>Beim Bestandsschutz ist zwischen baulichem Bestandsschutz und dem auf Grund der Nutzung zu unterscheiden. Ersterer bleibt so lange erhalten, wie keine wesentlichen Veränderungen an der baulichen Substanz vorgenommen werden. Der Bestandsschutz auf Grund der Nutzung endet dann, wenn sich aus der Nutzung andere Anforderungen ergeben (z.B. planungsrechtlich, Betriebsbeschreibung, Stellplätze, Brandschutz,...). Bei einer Nutzungsänderung ist das Vorhaben neu zu beurteilen.</p> <p>Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 hat im Wesentlichen zum Ziel, Einzelhandel auszuschließen sowie die Kontingentierung der Schallimmissionen hinsichtlich der angrenzenden Gebiete auf Grundlage der bestehenden Strukturen zu regeln. Beide Ziele werden durch die bestehenden Festsetzungen nicht abgedeckt. Insbesondere die Lärmkontingentierung gibt auch für die Zwischennutzungen verlässliche Werte vor und erleichtert die Nachweise für diese Nutzungen.</p>
Bitte beteiligen Sie uns weiter an der Fortführung des Verfahrens.	Die Ergebnisse der Abwägung werden dem Gewerbeverein Schwabach nach dem Satzungsbeschluss mitgeteilt.
<p><b>Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg</b> (06.12.2017)</p>	
<p>Beachtung der Belange der Wirtschaft gern. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB          Keine eigenen Planungen und Maßnahmen.          Keine Einwendungen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Wirtschaft sind im Bebauungsplanänderungsverfahren berücksichtigt.
<p><b>Industrie- und Handelskammer für Mittelfranken, Nürnberg</b>          (06.12.2017)</p>	
<p>Nach Prüfung des o.g. Bebauungsplanes für die Stadt Schwabach und nach Rücksprache mit unserem örtlichen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten unserer IHK in unserer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen für die bestehende gewerbliche Nutzung Einverständnis besteht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die IHK als Vertreterin der Wirtschaft und angesichts der bestehenden Gewerbeflächenknappheit plädiert für die dauerhafte gewerbliche Nutzung auf diesem bereits bestehenden Gewerbestandort. Demnach begrüßen wir die Nachfolgenutzung für kleinteilige Ansiedlung von Unternehmen, was einer Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbeparks gleich kommt. Damit wird zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten, wie bereits im LEP gefordert, umgesetzt.</p>	<p>Die aktuelle Bebauungsplanänderung soll lediglich die rechtliche Grundlage für eine Zwischennutzung konkretisieren.                      Bei der Erstellung eines künftigen städtebaulichen Gesamtkonzepts ist eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Aspekte stellen dabei einen von vielen Belangen dar.                      Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Aspekte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.</p> <p>Das bestehende Baurecht lässt weder vor noch nach der Änderung des Bebauungsplans eine Wohnnutzung zu. Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Mit der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und der anschließenden Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte ehem. Niehoff-Areal sollen die Funktionen Wohnen und Arbeiten in der Festlegung der Gebietskategorie Berücksichtigung finden. Eine aktuelle Umstellung auf einen anderen Gebietstyp ist ohne Gesamtkonzept städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird bei der späteren Aufstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts im Zuge der Abwägung der Belange berücksichtigt.</p>
<p>Für die zukünftige Standortsicherheit der Unternehmen bitten wir um verträgliche Ansiedlungen an der nordöstlichen Seite, die an das bestehende Wohngebiet angrenzt.</p>	<p>In Hinsicht auf die Lärmimmissionen wurde die Verträglichkeit zwischen Gewerbe und angrenzenden Wohnnutzungen durch die mit dieser Bebauungsplanänderung vorgesehene Lärmkontingentierung reagiert. Sie stellt den Rahmen der maximal verträglichen Belastung dar. Eine darüber hinausgehende „wünschenswerte Verbesserung“ obliegt dem Eigentümer bei der Auswahl seiner Mieter.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt</b> (17.11.2017)	
Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Als Träger öffentlicher Belange werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben: Die Stadtwerke Schwabach als Träger der Wasserversorgung haben nach der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sicher zu stellen, dass Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) in ausreichender Menge und Qualität nach den gesetzlichen Vorgaben (Trinkwasserverordnung §§ 5-7a) zur Verfügung gestellt wird.	Die Stadtwerke Schwabach GmbH wurde im Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt und stellt eine den Vorgaben entsprechende Versorgung mit Trinkwasser sicher.
Bei der Planung ist für die Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen die Herkunft des Wassers und dessen mögliche Belastung zu beachten. Ggf. muss eine gesonderte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt werden.	Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich bestehende gewerbliche bauliche Anlagen und dazugehörige Gewerbe-Freiflächen, die eine weitestgehend vollständige Versiegelung abbilden. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt. Dieses verweist auf die noch zu lösende Altlastenproblematik im Rahmen der späteren Gesamtüberplanung bzw. bei einer Verfestigung der gewerblichen Nutzungen über die beabsichtigten zeitlich begrenzte Zwischennutzung hinaus (bauliche Erweiterungen, Umbauten, Entsiegelungsmaßnahmen,...). Mit der Bebauungsplanänderung (Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung) ergeben sich keine Verschlechterungen der bisherigen bestehenden Situation.
Des Weiteren ist bei der Flächennutzungsplanung der Faktor Lärm im Rahmen der Wohnbebauung mit einzuplanen. Das neue Wohngebiet soll an einem sehr stark befahrenen Bereich im Stadtgebiet entstehen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind vollumfänglich zu berücksichtigen.	Für die gewerblichen Zwischennutzungen und die direkt angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten der Müller-BBM GmbH, Planegg, vom 18.12.2015 erstellt. Bei der Kontingentierung des Gewerbelärms wurde die bestehende private Stellplatzfläche der ehem. Maschinenfabrik Niehoff westlich der Fürther Straße (Flurstück 802/6, Gem. Schwabach) sowohl unter dem Gesichtspunkt der weiteren Nutzung als Stellplatzanlage als auch bei einer wohnbaulichen Nachnutzung in der Berechnung berücksichtigt, um künftige Entwicklungen nicht einzuschränken.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren ist keine neue Wohnbebauung vorgesehen.
<b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (05.12.2017)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.	Die Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg vom 04.12.2017 wird in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.
<b>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg</b> (04.12.2017)	
Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b> (04.12.2017, von Dobschütz)	
In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-25-67 "Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße" zur Neuregelung der möglichen Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets geändert werden. Vor allem sollen hinsichtlich des angrenzenden Wohngebietes mögliche Immissionskonflikte minimiert und Einzelhandelsnutzungen komplett ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich umfasst rund 1,7 ha (eigene Messung). Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Standort gewerbliche Bauflächen aus. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Belange der Raumordnung wurden in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.
<b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> (21.11.2017)	
Das Bauleitplangebiet befindet sich nicht im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes Nürnberg. Bitte beteiligen Sie uns daher nicht mehr weiter im Verfahren. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Staddienste Schwabach</b> (04.12.2017)</p> <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans S-25-67, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Ecke Fürther Straße/ Limbacher Straße" in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Staddienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stadtverkehr Schwabach</b> (27.11.2017)</p> <p>Die Wohngebiete westlich und östlich der Fürther Straße sind in diesem Bereich nicht durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen, da die nächsten Bushaltestellen "Niehoff" in der Hardenbergstraße und "Wengleinstraße" an der Einmündung der Wengleinstraße weit weg sind und bei der "Wengleinstraße" kein vertaktetes Angebot besteht.</p> <p>Dieses Defizit wird sich bei der künftig zu erwartenden intensiveren Nutzung durch Kleingewerbe noch deutlich verschärfen, da der Bedarf an ÖPNV wachsen wird: Bereits heute hat das Gelände durch die diversen neuen Nutzungen eine erhöhte Besucherfrequenz, so dass zu Spitzenzeiten, z.B. Unterrichtsbeginn und -ende der Ballettschule Kunststück, die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen.</p> <p>Um diesem durch die vorgesehene Nutzung erhöhten Bedarf zu begegnen, bitten wir die Einrichtung einer Bushaltestelle in beiden Fahrtrichtungen entweder in der Fürther Straße oder in der Limbacher Straße im Zuge der Änderung des Bebauungsplans vorzusehen. Diese sollte möglichst eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Gelände erhalten, so dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lange Umwege, die im Vergleich zum Parken auf dem Gelände sehr unattraktiv wären</li> <li>• lange, nicht ganz ungefährliche Fußwege entlang der stark befahrenen Fürther und Limbacher Straße vermieden werden könnten.</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem vom Stadtrat der Stadt Schwabach beschlossenen Nahverkehrsplan innerhalb eines 300m-Radius von der Haltestelle „Niehoff“ in der Hardenbergstraße. Gleichwohl ist der Gesamtbereich der Fürther Straße südlich der Kreuzung Hardenbergstraße vom ÖPNV derzeit nicht angebunden. Auch aus städtebaulicher Sicht ist dieser Zustand nicht ideal.</p> <p>Die aktuelle Bebauungsplanänderung umfasst jedoch ausschließlich einige Einschränkungen des bestehenden Baurechts hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Eine darüber hinausgehende Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts mit vollständiger Überarbeitung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans ist entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014 erst als nächster Schritt geplant. Die gewerblichen Zwischennutzungen dienen dazu, die bestehende Bausubstanz zunächst nachzunutzen, um Leerstände zu vermeiden und den für die Entwicklung notwendigen Zeitraum zu gewinnen.</p> <p>Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Aspekte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bei absehbarer Einrichtung einer Bushaltestelle würden wir deren Bedienung mittels vertaktetem Angebot vorsehen und dem zuständigen Amt 23 bzw. dem Stadtrat dringend die entsprechende Fahrplanänderung zur Umsetzung empfehlen.</p> <p>Bereits heute verfügen wir über einen Fahrplanentwurf, der diesen Bereich über die Limbacher Straße erschließen könnte (Linienweg Limbacher / Fürther / Weißenburger-Straße und zurück), der dem Rechnung tragen könnte.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte werden daher im Bebauungsplanänderungsverfahren nicht umgesetzt, sollen jedoch bei der Erarbeitung des künftigen städtebaulichen Gesamtkonzepts erneut überprüft werden.</p>
<p><b>Stadtwerke Schwabach</b> (08.12.2017)</p>	
<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-25-67 bestehen keine Bedenken. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Versorgung mit Gas-, Wasser und Strom damit sichergestellt.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (28.11.2017)</p>	
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände, wir bitten aber folgende Hinweise zum Thema Grundwasser- und Bodenschutz zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die aufgeführten Hinweise gesondert abgewogen.</p>
<p>Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Maschinenfabrik Niehoff GmbH &amp; Co. KG.        Von Dezember 2009 bis März 2010 fanden im Zusammenhang mit der Aufgabe dieses Betriebsstandortes im Auftrag der Stadt Schwabach / Stadtplanungsamt diverse orientierende Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudeschadstoffe und Schadstoffe im Untergrund (Boden und Grundwasser) statt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Berichten der Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 23.03.2010 (Boden- und Grundwasseruntersuchungen) und vom 09.07.2010 (Gebäudeschadstoffuntersuchungen) zusammengefasst. Sowohl in der Gebäudesubstanz als auch im Boden ließen sich stellenweise signifikante Schadstoffgehalte feststellen.        Die festgestellten Belastungen, die weiteren Untersuchungsbedarf erfordern, sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang spätestens dann weiterer Untersuchungsbedarf ange-</p>	<p>Im Zuge der Neuerrichtung und Vergrößerung des Betriebsstandortes der Maschinenfabrik Niehoff in der Penzendorfer Straße wurden die Nutzungen am hiesigen Altstandort in der Fürther Straße (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und darüber hinaus) schrittweise an den neuen Betriebsstandort verlagert und schlussendlich der Altstandort veräußert. Im Zusammenhang mit dem zu diesem Zeitpunkt aufgestellten Sanierungsgebiet sollte die Nachnutzung des Standortes vorbereitet werden. Dazu wurden u.a. orientierende Untersuchungen im Hinblick auf Schadstoffe im Boden und in Gebäuden durchgeführt, bei denen stellenweise Belastungen festgestellt wurden.        Akuter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht, jedoch weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf bei Entsiegelungs-, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffe bzw. -einwirkungen.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zeigt, wenn Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffe und/oder –einwirkungen (wie Versickerungsvorhaben, Aushubmaßnahmen etc.) oder Grundwassernutzungen geplant sind. Nähere Details hierzu sind zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt Schwabach festzulegen.</p>	<p>U.a. aus diesen Gründen sind zunächst nur gewerbliche Zwischennutzungen vorgesehen. Es soll entsprechend dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Schwabach im nächsten Schritt ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gesamtareal aufgestellt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis bezüglich der Altlasten aufgenommen:  <i>Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 befinden sich teilweise Schadstoffbelastungen/Altlasten im Boden und der Gebäudesubstanz (Boden- und Grundwasseruntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 23.03.2010; Gebäudeschadstoffuntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 09.07.2010). Die festgestellten Belastungen erfordern weiteren Untersuchungsbedarf, insbesondere bei geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffe und/oder –einwirkungen (wie Versickerungsvorhaben, Aushubmaßnahmen etc.) oder Grundwassernutzungen. Die Abstimmung geplanter Veränderungen hat mit der Unteren Boden-schutzbehörde der Stadt Schwabach (Umweltschutzamt) zu erfolgen. Im Hinblick auf einen etwaigen Rückbau der Gebäude wird zudem auf die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ hingewiesen.</i></p>
<p>Auf dem Gelände existieren eine Grundwassermessstelle und ein Absaugpegel. Zu gegebener Zeit ist noch über den Erhalt bzw. Rückbau (und die Rückbaumodalitäten) zu entscheiden. Bis dahin ist sicherzustellen, dass diese Messstellen durch künftige Nutzungen, Bodeneingriffe, Umbaumaßnahmen etc. weder überbaut noch beschädigt werden. Die Zugänglichkeit (auch für den ordnungsgemäßen Rückbau) ist ebenfalls sicherzustellen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unser Schreiben vom 27.10.2009 (AZ: 1-4432.7/SC-Niehoff) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ an das Stadtplanungsamt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:  <i>Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich eine ca. 25m tiefe Grundwassermessstelle sowie ein ca. 10m tiefer Bodenluftabsaugpegel. Die v.g. Messstellen sind dauerhaft zugänglich, tagwasserdicht, funktionsfähig und vor Manipulationen geschützt zu erhalten. Nach Abschluss der Untersuchungen ist durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwabach festzulegen, wie mit diesen Bohrungen zu verfahren ist (z.B. Erhalt oder fachgerechter Rückbau).</i></p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Schreiben vom 27.10.2009            (im Rahmen des Sanierungsgebiets „Gewerbebrache Niehoff“)</p> <p>Zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 (BauGB) Baugesetzbuch zur öffentlichen Auslegung der Vorbereitung und Durchführung zum förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ in Schwabach nimmt das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wie folgt Stellung: Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg bestehen gegen die geplante Konversion der „Gewerbebrache Niehoff“ keine Einwände.</p> <p>Zu beachten und zu berücksichtigen ist aber, dass es sich bei dem Areal „Niehoff“ um eine langjährig (vermutlich beginnend ab 1859) und intensiv genutzte Gewerbefläche (metallver- und bearbeitendes Gewerbe) handelt. Vor diesem Hintergrund hat daher das Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach einen Fachgutachter mit der Erstellung einer historischen Recherche beauftragt. Auf Grundlage der ausgewerteten Unterlagen und zusammengetragenen Daten sieht der Gutachter diverse Verdachtsmomente, die das Vorhandensein auffüllungs- und nutzungsbedingter Bodenbelastungen besorgen lassen. Folgerichtig hat der Gutachter als Ergebnis seiner Recherchen ein Untersuchungskonzept erarbeitet und Untersuchungen empfohlen, um letztendlich ggf. vorhandenen konkreten Gefahrenmomenten wirkungsvoll begegnen zu können.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte das Untersuchungskonzept daher auch umgesetzt werden, wobei es geboten ist, hierbei auch folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist nicht selten, dass undichte Abwasserkanäle Ursache von Untergrundverunreinigungen sind. Dieser Aspekt gehört daher ebenfalls auf geeignete Weise überprüft und abgeklärt.</li> <li>• Es ist nicht untypisch, dass ältere Asphaltflächen hohe PAK-Gehalte aufweisen („geteerte Fläche“). Im Falle von Rückbau der asphaltierten Flächen ist es im Sinne einer geordneten Abfallentsorgung bzw. -wiederverwertung daher erforderlich, abzuprüfen, ob es sich bei den anzutreffenden Asphaltmaterialien um teerhaltige Produkte handelt.</li> <li>• Auf dem Anwesen existieren eine ca. 25 m tiefe Grundwassermessstelle und ein ca. 10 m tiefer Bodenluftabsaugpegel. Es ist dafür zu sorgen~ dass diese Messstellen vorerst für weitere Untersuchungen zugänglich, tagwasserdicht,</li> </ul>	<p>Im Rahmen des inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ wurden orientierende Untersuchungen im Hinblick auf Schadstoffe im Boden und in Gebäuden durchgeführt und weisen stellenweise Belastungen auf. Auf die Ausführungen zur Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.11.2017 wird verwiesen.</p> <p>Zu den ergänzenden Aspekten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die städtischen Abwasserkanäle werden in regelmäßigen Abständen mit Kameras befahren und so festgestellt, ob Schäden vorhanden sind und behoben werden müssen. Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach gilt die Pflicht zur wiederkehrenden Prüfung auch für die Eigentümer der privaten Grundstücksanschlüsse, Messschächte und Grundstücksentwässerungsanlagen.</li> <li>• Beim Abbruch baulicher Anlagen sind die Materialien entsprechen der Vorschriften getrennt zu entsorgen. Bezüglich der bekannten bzw. zu erwartenden Schadstoffbelastungen wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.</li> <li>• Auf die Grundwassermessstelle und den Bodenluftabsaugpegel wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</li> </ul>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>funktionsfähig und vor Manipulationen geschützt erhalten bleiben. Nach Abschluss der Untersuchungen ist in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse zu entscheiden und festzulegen, wie mit diesen Bohrungen zu verfahren ist (z.B. Erhalt oder ordnungsgemäßer Rückbau).            Im Hinblick auf den Rückbau der Gebäude wird auf die Ltu-Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz / Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ hingewiesen.</p>	
<p><b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b></p>	
<p><b>Freiwillige Feuerwehr Schwabach</b> (über Ref.2, 08.12.2017)</p>	
<p><b>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz</b>            Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p>	<p>Vom Stadtbrandrat wurden nur allgemeine Informationen im Bebauungsplanänderungsverfahren vorgebracht.            Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden, soweit sie die Bebauungsplanänderung betreffen, berücksichtigt. Der Stadtbrandrat wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p>1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.</p>	<p>Das Hydrantennetz ist vorhanden und hat bisher das bestehende uneingeschränkte Gewerbegebiet mit Löschwasser versorgt. Durch die Bebauungsplanänderung wird das bestehende Baurecht lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen eingeschränkt. Veränderungen bzw. Erweiterungen des Baurechts hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht Bestandteil des Planverfahrens.            Der Stadtbrandrat ist im Planungsprozess beteiligt.</p>
<p>2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Sie sind vorhanden und wurden aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
**vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.	Die im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke sind nahezu fast vollständig überbaut und befinden sich teilweise weiter als 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens und bleibt unverändert. Fragen des objektbezogenen Brandschutzes unterliegen nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern sind Bestandteil im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verfahren nach BlmSchG.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des objektbezogenen Brandschutzes werden im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BlmSchG objektbezogen geklärt.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des objektbezogenen Brandschutzes werden im Bauantrag bzw. der Genehmigung nach BlmSchG objektbezogen geklärt.
<b>Straßenverkehrsamt</b> (11.12.2017)	
Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> (über Ref.2, 08.12.2017)	
Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller BBM vom 18.12.2015 (Bericht Nr. M122660/02) wurden vollinhaltlich sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinausgehende Anforderungen werden aus hiesiger Sicht für nicht erforderlich gehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b> (über Ref.2, 08.12.2017)</p> <p>Laut Begründung (Nr. 3.2) hat die Bebauungsplanänderung insbesondere zum Ziel, Lärmimmissionen zu kontingentieren, einige wesentliche Nutzungsarten zu regeln und Einzelhandel auszuschließen, um die Konflikte zu minimieren. Es werden nicht sämtliche Umweltmedien in die Betrachtung mit einbezogen.</p> <p>Sollte es künftig zu einer Verfestigung des Gewerbegebietes oder zu einer Veränderung in Richtung vermehrter Wohnnutzung kommen, ist insbesondere das noch nicht abgeschlossene Thema "Altlasten" zu lösen. Die diesbezüglichen Untersuchungsberichte liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung vor.</p>	<p>Die Ziele der Bebauungsplanänderung umfassen den in der Stellungnahme beschriebenen Umfang.</p> <p>Im Zuge der Neuerrichtung und Vergrößerung des Betriebsstandortes der Maschinenfabrik Niehoff in der Penzendorfer Straße wurden die Nutzungen am hiesigen Altstandort in der Fürther Straße (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und darüber hinaus) schrittweise an den neuen Betriebsstandort verlagert und schlussendlich der Altstandort veräußert. Im Zusammenhang mit dem zu diesem Zeitpunkt aufgestellten Sanierungsgebiet sollte die Nachnutzung des Standortes vorbereitet werden. Dazu wurden u.a. orientierende Untersuchungen im Hinblick auf Schadstoffe im Boden und in Gebäuden durchgeführt und weisen stellenweise Belastungen auf.</p> <p>Akuter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht, jedoch weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf bei Entsiegelungs-, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffe bzw. –einwirkungen.</p> <p>U.a. aus diesen Gründen sind nur Zwischennutzungen vorgesehen. Es soll entsprechend dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Schwabach im nächsten Schritt ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gesamtareal aufgestellt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis bezüglich der Altlasten aufgenommen:  <i>Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 befinden sich teilweise Schadstoffbelastungen/Altlasten im Boden und der Gebäudesubstanz (Boden- und Grundwasseruntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 23.03.2010; Gebäudeschadstoffuntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 09.07.2010).</i>  <i>Die festgestellten Belastungen erfordern weiteren Untersuchungsbedarf,</i></p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p><i>insbesondere bei geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffe und/oder –einwirkungen (wie Versickerungsvorhaben, Aushubmaßnahmen etc.) oder Grundwassernutzungen. Die Abstimmung geplanter Veränderungen hat mit der Unteren Boden-schutzbehörde der Stadt Schwabach (Umweltschutzamt) zu erfolgen. Im Hinblick auf einen etwaigen Rückbau der Gebäude wird zudem auf die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ hingewiesen.</i></p>
<p><b>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</b> (über Ref.2, 08.12.2017)</p>	
<p>Unter Nr. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist erläutert, dass es sich aktuell um einen ersten Schritt der Bebauungsplanänderung handelt; eine Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans S-25-67 ist vorgesehen.                  Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde auf Ausführungen zu Grün- und Freiflächen verzichtet. Eine diesbezügliche Stellungnahme ist momentan entbehrlich.</p>	<p>Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wird mit dieser Bebauungsplanänderung das Ziel verfolgt, die Art der baulichen Nutzung des bestehenden Baurechts einzuschränken (im Wesentlichen Ausschluss Einzelhandel, Lärmkontingentierung).                  Mit den gewerblichen Zwischennutzungen soll städtebaulicher Leerstand vermieden und Zeit für die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts gewonnen werden.</p> <p>Bei der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts ist eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen.                  Entsprechend den Zielen und Maßnahmen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Aspekte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der sich daraus ergebenden Bauleitplanung wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Öffentlichkeit</b>	
Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	Keine Abwägung erforderlich
<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt 21 - Jugendamt</b> (über Ref. 2, 28.12.2017)	
Zur betreffenden Änderung des Bebauungsplans, betreffend der Zwischennutzung bestehender Gewerbeanlagen, bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Amt 31 – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung</b> (14.12.2017)	
Das bisherige Gelände der Maschinenfabrik Niehoff ist in allen Richtungen von Misch- oder Allgemeinen Wohngebieten umgeben. Aufgrund des Umzuges der Maschinenfabrik Niehoff und eines Eigentümerwechsels des Gewerbegebietes entlang der Fürther Straße, haben sich auf dem Gelände Unternehmen aus den verschiedensten Branchen angesiedelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung der Innenstadt und der bestehenden dezentralen Versorgungsschwerpunkte auszuschließen, ist es überaus wichtig, dies mit in die Satzung aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Ausschluss von Einzelhandel wurde insbesondere zum Schutz der Innenstadt als Hauptversorgungszentrum in den Bebauungsplan aufgenommen.
Um den dort ansässigen Unternehmen eine gewisse Planungssicherheit zu geben ist es wünschenswert, die geplante Zeitschiene bis zur Veröffentlichung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes diesen frühestmöglich mitzuteilen.	Es finden Gespräche mit dem Eigentümer der Grundstücke statt. Ziel ist es, die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Schwabach und derzeit ungeklärter Aspekte zu lösen. Die Eigentümer werden ins Verfahren eingebunden. Beratend wird dem Eigentümer empfohlen, die Mietverträge nur befristet auszustellen und die Mieter in den Planungsprozess mit einzubinden. Aus Sicht der Verwaltung kann so im Planungsprozess auch überlegt werden, welche Nutzungen sich im Gesamtkonzept dauerhaft verwirklichen könnten (z.B. durch Umzug in ein dann neu ent-

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Es erscheint von Seiten der Wirtschaftsförderung mehr als sinnvoll, dieses Gebiet mit seinen vielfältigen Nutzungen durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu festigen.</p>	<p>standenes Gebäude).</p> <p>Mit den gewerblichen Zwischennutzungen soll zunächst Leerstand vermieden und Zeit für die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts gewonnen werden.</p> <p>Bei der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts ist eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen. Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind bisher unbearbeitete Aspekte wie u.a. die Ausbildung von Raumkanten, verkehrliche Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen, Ver- und Entsorgung im Gesamtkonzept zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Verfestigung der Zwischennutzung ohne Lösung der v.g. und weiteren Aspekte ist weder vorgesehen noch städtebaulich begründbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der sich daraus ergebenden Bauleitplanung wird die Wirtschaftsförderung beteiligt.</p>
<p><b>Amt 44 – Tiefbauamt</b> (13.12.2017)</p>	
<p><u>1. Sachgebiet Stadtentwässerung</u>                      Nach der Begründung zum oben genannten Bebauungsplanentwurf Punkt 7.4, sind die Gewerbeflächen bebaut und erschlossen, wobei sich durch die Bebauungsplanänderung im Plangebiet keine Veränderungen ergeben. Hierzu bitten wir zu beachten, dass die nördlichen Anwesen über den noch nicht ordnungsgemäß ausgebauten Naßbacher Weg erschlossen sind. In der öffentlichen Wegfläche befinden sich nur private Abwasserkanäle, die aber den technischen Standard einer öffentlichen Entwässerungsanlage nicht entsprechen. Auf Grund des baulichen, schlechten Zustands müssen diese Kanäle ohnehin erneuert werden.</p>	<p>Der Naßbacher Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Ohnehin ist die Bebauungsplanänderung mit der Einschränkung des bestehenden Baurechts nur ein erster Schritt bei der Nachnutzung der Grundstücke der ehem. Maschinenfabrik Niehoff an diesem Standort.</p> <p>Im nächsten Schritt soll unter Einbeziehung der Eigentümer ein städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte ehem. Niehoff-Areal bis zur Hardenbergstraße erstellt werden. Dabei sind die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie eine Vielzahl weiterer Aspekte (z.B. Ver- und Entsorgung) mit zu berücksichtigen.</p>

**Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB  
 vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Das Tiefbauamt wird bei der weiteren Planung beteiligt.
<p><u>2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u>          Der öffentliche Straßenraum des Naßbacher Weges (siehe Planbeilage) ist im Zufahrtbereich der Fürther Straße für den Begegnungsverkehr (Grunderwerb erforderlich) nicht ausgelegt. Die Straße besitzt keinen frostsicheren Aufbau, keine Randbefestigungen und keine ausreichende Straßenentwässerung. Eine Ausbauplanung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wird empfohlen.</p>	Auf die vorangegangene Abwägung zu den Belangen des Sachgebietes Stadtentwässerung wird verwiesen.
<p><b>Amt 45 – Bauhof</b> (07.12.2017)</p>	
<p>Aus unserer Sicht ist nur anzumerken, dass für dieses Gebiet Müllstandplätze zur Leerung angelegt werden sollten!</p>	<p>Mit den gewerblichen Zwischennutzungen soll zunächst Leerstand vermieden und Zeit für die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts gewonnen werden.</p> <p>Dazu wurde im Sinne der Zwischennutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen die Art der baulichen Nutzung in einigen Punkten eingeschränkt. Im nächsten Schritt soll unter Einbeziehung der Eigentümer ein städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte ehem. Niehoff-Areal bis zur Hardenbergstraße erstellt werden. Dabei sind die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie eine Vielzahl weiterer Aspekte (z.B. Ver- und Entsorgung) mit zu berücksichtigen.</p> <p>Das Baubetriebsamt wird bei der weiteren Planung beteiligt.</p>