



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB S-IX-18 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Quartier Drei-S“

1.	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
2.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	5
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
3.4.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	6
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen	9
5.3.	Grünordnung	9
5.4.	Artenschutz	10
6.	ERSCHLIESSUNG	10
6.1.	Verkehrerschließung	10
6.2.	Fußwege	10
6.3.	Stellplätze	11
6.4.	Öffentlicher Personennahverkehr	11
7.	Ver- und Entsorgung	11
7.1.	Wasser- und Energieversorgung	11
7.2.	Abwasserbeseitigung	11
7.3.	Versickerung von Niederschlagswasser	11
7.4.	Abfallbeseitigung	11
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
8.1.	Kosten und Ausbau der Erschließung	12
8.2.	Bodenordnende Maßnahmen	12

Anlagen

Lärmgutachten und Verkehrsgutachten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Entwicklung des Gebiets "Quartier Drei-S" wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der detaillierten Darstellung der geplanten Bebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-IX-18 "Quartier Drei-S" erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2018. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes S-114-13 "ehemaliges Drei-S-Werk" vom 22.05.2015 aufgehoben.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB, in dem weder Umweltbericht noch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da

- es sich um ein Bauvorhaben der Innenentwicklung handelt,
- Voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen,
- die beabsichtigten Regelungen der Nachverdichtung kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben sind,
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt sowie
- weniger als 20.000 m² Grundfläche überbaut werden.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischer Vogelschutzgebieten vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter diesen Bedingungen ebenfalls nicht erforderlich.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Schwabach ist bestrebt, das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet umzunutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen. – Die Flächen wurden früher vollständig gewerblich genutzt.

Ziel ist nun die Revitalisierung des Geländes zwischen Nördlicher Ringstraße, Staedtlerstraße und Galgengartenstraße.

Hierzu entwickelte die Firma Högner Baugesellschaft mbH als Eigentümer der Fläche, zusammen mit der Diakoneo (Zusammenschluss von Das Diak und Diakonie Neuendettelsau) ein Nutzungskonzept.

Dieses sieht vor, den Planungsbereich als inklusives Quartier zu nutzen, da die zentrale Lage eine sehr gute Voraussetzung für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellt.

Das zukünftige Quartier soll aus folgenden Einrichtungen bestehen:

- Seniorenzentrum
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- Haus für Kinder
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungsbau

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Für die Grundstücke ist als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 sowie einer Anzahl an Vollgeschossen zwischen III und V festgesetzt. Die hohe Bebauungsdichte wird dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich gerecht.

Da die zentrale Lage auch eine Lärmbelästigung durch die umgebenden Straßen mit sich bringt, ist eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße geplant. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Hof-/Gartenbereich.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-IX-18 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.

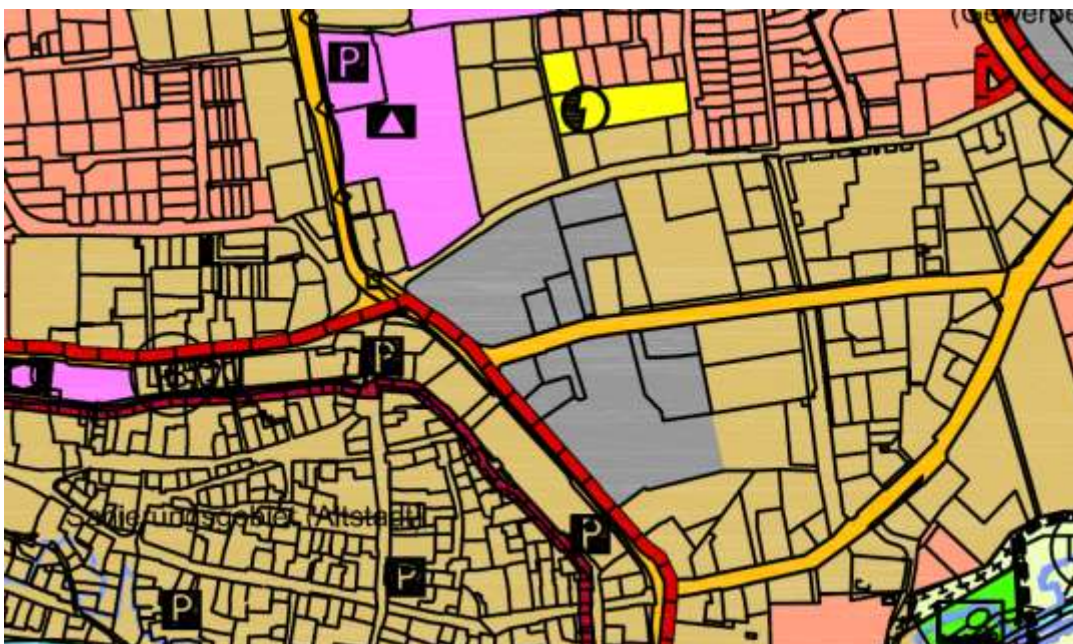


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, Stand 06.09.2011

3.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Kreisfreien Stadt Schwabach, nordöstlich der Altstadt. Es umfasst die Flurstücke 621, 623, 624/11, 624/13, 621/7 und 760/11 der Gemarkung Schwabach sowie Teilflurstücke der angrenzenden Straßen mit den Nummern 522/3, 522/6, 522/7, 620, 760/2 und 810/3 der Gemarkung Schwabach.

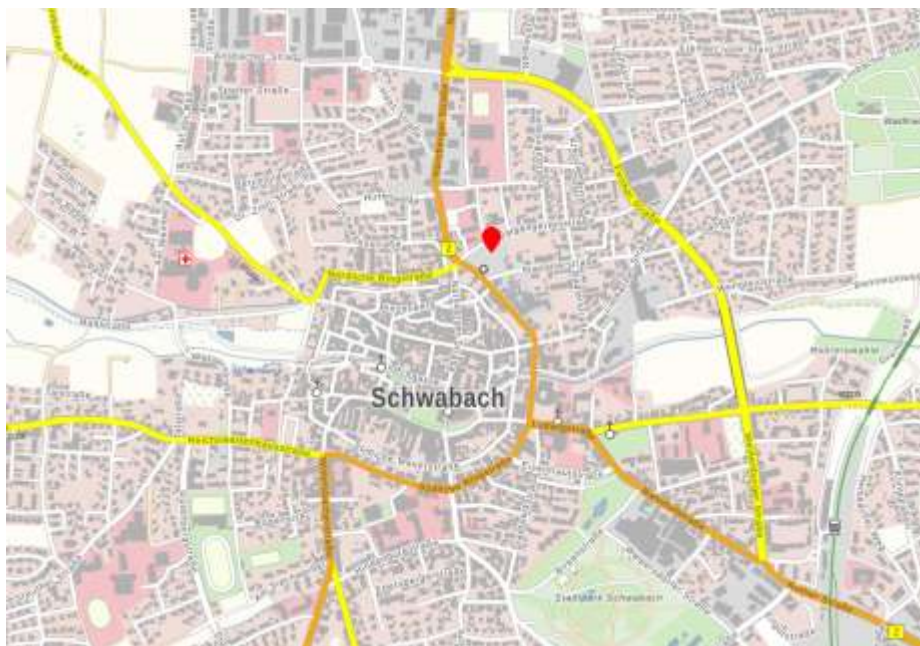


Abbildung 2: Lageplan (ohne Maßstab)

Das Gelände ist nach Süden geneigt und fällt von ca. 340 m ü. NN an der Galgengartenstraße auf ca. 335 m ü. NN an der Staedtlerstraße ab. Damit gibt es auf ca. 90 m einen Höhenunterschied von rund 5 m.

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet wird begrenzt durch

- die Nördlichen Ringstraße im Westen mit anschließender Altstadt,
- die Galgengartenstraße im Norden mit der Christian-Maar-Schule,
- Wohnbebauung im Osten und,
- der Staedtlerstraße mit Gewerbeflächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. **Das Plangebiet ist ca.1,44 ha groß.**



Abbildung 3: Luftbild (ohne Maßstab)

3.4. Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bis 2006 von der Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG als Produktionsstätte genutzt. Nach deren Umsiedlung standen die Gebäude leer und die Fläche zum Verkauf. Ab 2015 wurden die Gebäude abgerissen und der Boden saniert. Die Fläche kann aktuell als fast vollständig vegetationsfreie Brache angesprochen werden.

Das Grundstück befindet sich jetzt im Besitz der Firma Högner Baugesellschaft mbH.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung eines zentral gelegenen, ca. 1,44 ha großen brachliegenden Geländes. Aufgrund der guten Lage und des Bedarfs an sozialen Einrichtungen und Wohnungen in der Stadt Schwabach wurde das Konzept eines inklusiven Quartiers entwickelt.

Entlang der Nördlichen Ringstraße und der Einmündungen Ring-/Staedtlerstraße ist eine Bebauung mit einem **Pflegezentrum** geplant, bestehend aus Tagespflege (24 Plätze), Demenzpflege (30 Plätze in geschützter Station im Obergeschoss mit großem Dachgarten), **förderfähigen Wohnungen** (1.523 m² Bruttogrundfläche) und Quartiersflächen.

An der Galgenstraße schließt sich an das Pflegezentrum das **Haus für Menschen mit Behinderung** an. Hier sollen in Werkstätten arbeitende Menschen mit Hilfebedarf in Wohngruppen leben (24 Plätze).

Die Gebäudekomplexe sind durch ein Versorgungsgeschoss mit Tiefgarage verbunden. Die zentrale Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Staedtlerstraße aus.

Im weiteren Verlauf der Galgengartenstraße entsteht das integrative **Haus für Kinder**. Die Einrichtung umfasst 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätze sowie 50 Hortplätze. Die Gruppen erhalten einen direkten Zugang zum Hof.

In den oberen Geschossen über dem Haus für Kinder befinden sich wieder **förderfähige Wohnungen**.

Das nordöstliche Quartiersgebiet an der Galgengartenstraße wird mit **Wohngebäuden** bebaut (ca. 1.500 m² Bruttogrundfläche). Die Zufahrt zu den Garagen dieser Gebäude erfolgt ebenfalls von Süden über die Zufahrt Staedtlerstraße.

Neben der Hauptzufahrt Staedtlerstraße ist noch ein **Geschäfts- und Bürogebäude** geplant.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird aufgrund der gewünschten hohen Baudichte, der zentralen Lage sowie der Nutzungsmischung mit sozialen Einrichtungen und Wohnen als Urbanes Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig und geplant sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO) nach erfolgter Parzellierung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 und wird damit den Anforderungen an eine dichte, zentral gelegene Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen gerecht.

Die notwendigen Stellplätze werden vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht, um noch genug nutzbaren Freiraum zu schaffen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,0. Die Anzahl der Geschosse variiert in den verschiedenen Nutzungsbereichen und ergibt sich auch durch die bestehenden Höhenverhältnisse und die Anpassung an die Hanglage.

Die Geschosszahl an den Übergängen zu der umgebenden Bebauung wird abgestuft.

Damit ergibt sich für die Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße eine Entwicklung von 3 Vollgeschossen im höher liegenden nördlichen Bereich hin zu 5 Vollgeschossen im deutlich tiefer liegenden südlichen Bereich und vor allem im Kreuzungsbereich Nördliche Ringstraße / Staedtlerstraße.

Entlang der Staedtlerstraße wird von 5 auf 3 Vollgeschosse abgestuft.

Die Bebauung entlang der Galgengartenstraße wird mit 3 Vollgeschossen festgesetzt und zu den bestehenden Gebäuden im Osten auf 2 Vollgeschosse abgestuft.

Durch die Abstufung wird ein Übergang zwischen der angrenzenden Bebauung und dem geplanten Quartier geschaffen, sodass der neue Gebäudekomplex nicht als überdimensionierter Fremdkörper wahrgenommen wird, sondern sich in die Umgebung eingliedert.

Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude wird weiterhin durch die festgesetzte maximale Traufhöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird beim Flachdach bis zur Oberkante Attika gemessen.

Bauweise

Für den Planbereich werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Es wird die geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Für die Zone 1 gilt die abweichende Bauweise. Die der Straßenseite zugewandte Gebäudekante ist parallel zur Straßenkante zu errichten. Die seitlichen Gebäudekanten können direkt mit dem Nachbargebäude verbunden werden.

Für die Zone 2 gilt die geschlossene Bauweise mit Blockrandbebauung an der Nördlichen Ringstraße und der Staedtlerstraße. In diesem Bereich besteht zur westlichen und südlichen Nachbarbebauung der größte Abstand. Aus städtebaulichen Gründen ist es hier notwendig, die Straßen durch einen geschlossenen Baukörper zu begrenzen und damit auch gleichzeitig einen baulichen Lärmschutz für den Innenhof gegenüber der am stärksten befahrenen Straße im Geltungsbereich zu schaffen.

Für die Zone 3 gilt die offene Bauweise. In diesem Bereich finden sich mehrgeschossige Einzelhäuser mit unterschiedlichsten Nutzungen.

Um das Ziel zu erreichen, von jedem Gebäude aus Zugang zu einer ruhigen und verkehrsfreien Außenfläche zu ermöglichen, wird im Inneren des Quartiers ein großer Innenhof geschaffen. Zusätzlich wird für die Demenzstation ein Dachgarten eingerichtet.

Damit die Hoffläche eine hohe Aufenthaltsqualität erhält und von allen Bewohnern genutzt werden kann, sind die für das Quartier erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Hof angeordnet und belegen somit nicht den wertvollen Freiraum.

Abstandsflächen

Die Abstandsfläche im Urbanen Gebiet beträgt 0,5 h. Für die Blockrandbebauung entlang der nördlichen Ringstraße, der Galgengartenstraße und der Städtlerstraße und im Innenhof sind Abstandsflächen geringerer Tiefe zulässig.

An der nördlichen Ringstraße, der Galgengartenstraße und der Städtlerstraße grenzt außerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnbebauung an, deren Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch die neue Bebauung beeinträchtigt wird.

Anzahl der Geschosse

Das Baugebiet ist in 3 verschiedene Zonen mit unterschiedlich maximal zulässiger Anzahl der Geschosse. Durch diese Festsetzung wird die Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung geregelt und eine Abstufung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet.

5.2. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Im Bebauungsplan werden ausschließlich Flachdächer zugelassen. Alle Flachdächer werden extensiv begrünt und dienen der Regenwasserrückhaltung sowie der Verbesserung des Stadtklimas. Für die Demenzstation dient das vorgelagerte Flachdach als Dachgarten.

Geneigte Dächer wurden ausgeschlossen, da steile Dachneigungen – wie etwa in der Altstadt vorzufinden – für eine Blockrandbebauung entlang eines gekrümmten und höhenmäßig abfallenden Straßenzuges ungeeignet sind. Flache Dachneigungen sind gestalterisch wenig vorteilhaft und lassen sich nicht begrünen.

Die Gebäude entlang der Nördlichen Ringstraße nehmen die Proportionen des Straßenzugs auf. Das Gebäude folgt dem Straßenzug und wird durch zurückgesetzte Treppenhäuser gegliedert. Die Treppenträume und Eingänge haben Außenwirkung und erscheinen durch die dauerhafte Beleuchtung auch nachts als klare Struktur und die Blockrandbebauung erfährt eine klare Gliederung.

Die einzelnen Fassaden werden unterschiedlich z.B. auch mit Fassadenbegrünung gestaltet, um ein differenziertes Erscheinungsbild zu erzielen.

5.3. Grünordnung

Das Baugebiet selbst ist derzeit nahezu vegetationsfrei, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen keine wertvollen Gehölzbestände zu erhalten sind.

Der gesamte Innenhof liegt auf der Tiefgarage. Für die einzelnen Großbäume wird ein Anschluss an den anstehenden Boden geschaffen. Im Bereich des Kinderhauses werden im Außenbereich Grün und Spielflächen angelegt.

Die Gliederung und Gestaltung der Außenanlagen erfolgt vor allem durch die Pflanzung von Laubbäumen als Hochstämme, geschnittene Hecken und Solitärsträucher, die auch gleichzeitig eine Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche ermöglichen.

Die Flachdächer im Geltungsbereich sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt nicht nur zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, sondern leistet auch einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas in der Stadt. Für die Demenzstation dient das vorgelagerte Flachdach als Dachgarten.

Über die Dachbegrünung wird ein weiterer Lebensraumtyp gefördert. Er erhöht die Anzahl der Tier- und Pflanzenarten und es kann ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden.

Das Quartier ist durch eine Pflanzung von Hochstamm - Straßenbäumen entlang der Nördlichen Ringstraße und der Galgengartenstraße einzufassen.

Für das Gebiet sollen vorrangig standortgerechte Arten und ihre Sorten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die den extremeren Anforderungen des Stadtklimas standhalten und Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungsgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen. Folgende Arten werden empfohlen:

Großkronige Bäume

Edel-Kastanie (*Castanea sativa*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*)

Fächerblattbaum (*Ginkgo biloba*)

Mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Kleinkronige Bäume

Echte Mispel (*Mespilus germanica*)
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Zier-Apfel (*Malus Hybriden*)

Sträucher / Heckenpflanzen

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

5.4. Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (saP) erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Da das Gelände frei von Gehölzstrukturen ist und sich in zentraler städtischer Lage befindet, ist davon auszugehen, dass es als Lebensraum für Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten ungeeignet ist.

Im Planungsraum befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und auch keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000 Gebiete.

6. ERSCHLIESSUNG**6.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch das bestehende Straßennetz von 3 Seiten gesichert. Die Einfahrt und Ausfahrt in das Gebiet erfolgt durch eine zentrale Zufahrt auf der Südseite von der Staedtlerstraße aus. Von hier aus werden alle Tiefgaragen und Garagen im Gebiet erreicht.

Die Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nördliche Ringstraße und die Staedtlerstraße erhalten je eine Mittelinsel zur Fußgängerquerung und zusätzliche Abbiegespuren. (vgl. auch Verkehrsgutachten, welches im Laufe des Verfahrens ergänzt wird.)

6.2. Fußwege

Das Gebiet ist von 3 Seiten über die bestehenden Gehwege entlang der Straßen erschlossen. Zusätzlich besteht an zwei Stellen eine fußläufige Durchwegung von Nord nach Süd.

6.3. Stellplätze

Um sowohl ausreichend Stellplätze zu schaffen als auch zwischen den Gebäuden noch Freiflächen zu erhalten werden Tiefgaragen festgesetzt. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze und die zusätzlichen Stellplätze für größere Wohnungen zulässig.

Abweichend von der städtischen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV) können im Gebiet auf den vor allem unterirdisch zur Verfügung stehenden Flächen folgende Stellplätze errichtet werden.

oberirdische Stellplätze: 29 Besucherstellplätze

unterirdische Stellplätze: 55 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage

private Stellplätze: 19 Stellplätze in der Tiefgarage und 7 Stellplätze oberirdisch als Garagen, Carport oder Stellplatz

6.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die auf der Nördlichen Ringstraße verkehrenden Buslinien gegeben. Der Bahnhof ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- Strom- und Heizenergieversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sichergestellt.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Stadt Schwabach.

Die Einleitungsabflüsse für das Gebiet werden reduziert, um eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen zu verhindern. Für den Geltungsbereich ist ein Regenrückhalteraum mit einem Volumen von 140 m³ erforderlich.

Dieses Volumen wird mittels dem Einbau von Rigolen oder Zisternen, Flachdächern und z.B. Dachbegrünung erbracht werden.

7.3. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der belasteten Böden nicht möglich.

7.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Für die zurückversetzten Grundstücke wird eine Aufstellfläche an der Staedtlerstraße vorgesehen.

8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

8.1. Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten für Entwässerung, Straßenausbau einschließlich Beleuchtung und Anlage der Grünflächen betragen ca. €. Zur Sicherung der Erschließung und Umsetzung des Projekts wird ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen geschlossen, wodurch die Finanzierung der Erschließungsanlagen für den Anteil der künftigen Baugrundstücke des privaten Eigentümers der Flächen gesichert wird.

8.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Projektträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Herstellung der Verkehrsflächen mit Parkplätzen werden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags Nutzungsvereinbarungen zwischen der Stadt Schwabach und dem Projektträger getroffen.

Nach Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet wird der Bebauungsplan veröffentlicht und somit rechtskräftig.

erstellt am

Schwabach, den

.....
Ricus Kerckhoff
Stadtbourat