

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<p><b>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach</b>                      Südliche Ringstraße 17, 91126 Schwabach                      Stellungnahme vom: ohne Datum</p>	
<p>Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:                      Das Quartier wird auf einer ehemaligen Industriebrache errichtet, insofern sehen wir keine Beeinträchtigung vorhandener Grünstrukturen.</p> <p>Im bisherigen Entwurf sind bisher neue Baumstandorte vorgesehen. Eine Grünfläche ist der Planung bisher allerdings nicht zu entnehmen. In Bezug auf die aktuelle Klimaproblematik sollte die Begrünung von Flächen, auch von Dach- oder Wandflächen, eine wichtige Rolle spielen.</p> <p>Eingezäunte Kleinstspielflächen, wie in den Mehrfamilienwohngebieten in der Abenberger Str., sollten zugunsten einer grünen Quartiersfläche vermieden werden.</p> <p>Der derzeitigen Planung ist auch die Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer noch nicht zu entnehmen. In einem neu zu beplanenden Gebiet sollte diesen Vorrang eingeräumt werden.</p> <p>Für besonders wichtig halten wir auch die sichere Anbindung an die Innenstadt bzw. an den ÖPNV.</p>	<p><b>Zur Kenntnis</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b>                      Sämtliche Dächer werden als Flachdächer ausgebildet und auf einer Gesamtfläche von 3.460 m<sup>2</sup> begrünt.                      Die befestigten Verkehrsflächen (Zufahrt, Fußwege, Terrassen) werden so weit wie möglich reduziert, so dass zwischen den Gebäuden möglichst zusammenhängende Grünflächen entstehen. (Darstellung siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Die Kleinkinderspielfläche müssen in Sichtweite der Wohnung errichtet werden. Es wird auf eine ansprechende Gestaltung ohne Einzäunung geachtet. Im Innenhof ist eine grüne, öffentlich zugängliche Quartiersmitte geplant (Darstellung siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Durchwegung dargestellt. Es handelt sich um private Verkehrsflächen, die jedoch für die Durchquerung des Urbanen Gebiets auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Regelungen dazu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Anbindungen an öffentliche Straßen, Fußwege und den bestehenden ÖPNV stehen auf 3 Seiten des Urbanen Gebiets zur Verfügung. Es sind Fußgängerinseln auf der Nördlichen Ringstraße und der Staedtler Straße geplant, deren Realisierung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird. Für den ÖPNV stehen die bisherigen Haltestellen „Nürnberg Straße“ und „Neutorstraße“ zur Verfügung.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wir würden die Einrichtung von Nistplätzen für Gebäudebrüter sehr begrüßen und stehen dabei auch gerne zur Beratung zur Verfügung.</p>	<p><b>Zur Kenntnis</b></p>
<p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b>  Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg  Stellungnahme vom 22.10.20109</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</li> <li>• Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</li> <li>• Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</li> <li>• Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</li> <li>• Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</li> <li>• Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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</i></li> </ul>	<p><b>Zur Kenntnis und Beachtung</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Vorhabensträger die Abstimmungen vornehmen.</p> <p><b>Berücksichtigung</b>  Die Formulierungen werden als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>der Telekom vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; 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.</li> </ul> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	
<p><b>Gemeinde Rednitzhembach</b> Rathausplatz 1, 91126 Rednitzhembach Stellungnahme vom 06.11.2019</p>	
<p>Seitens der Gemeinde Rednitzhembach bestehen <u>keine Einwände</u>, da wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Gemeinde Rohr</b> Alte Gasse 1, 91189 Rohr Stellungnahme vom 14.11.2019</p>	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am Dienstag, 12. November 2019 behandelt und ohne Debatte den folgenden Beschluss gefasst: "Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung für das Gebiet "Quartier Drei-S" der Stadt Schwabach und mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB <u>keine Einwände</u> erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.</p> <p>Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr, erfolgt der Hinweis, dass eine weitere Beteiligung der Gemeinde Rohr in den noch nachfolgenden Verfahrensschritten nicht mehr notwendig ist.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Handwerkskammer für Mittelfranken</b> Sulzbacher Str. 11 -15, 90489 Nürnberg Stellungnahme vom 05.11.2019</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.</li> </ul> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine eigenen Planungen und Maßnahmen</li> </ul> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Einwendungen</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>IHK Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken</b> Stellungnahme vom 05.11.2019</p>	<p>-</p>
<p>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 <u>keine Einwände</u> gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Die Ausweisung des o.g. Gebietes für Wohnbauflächen und soziale Nutzungen erfolgt auf einer gewerblichen Brache, auf der sich keine Nachnutzung der gleichen Art gefunden hat. Mit der Nachnutzung wird auf den Bedarf der Stadt reagiert. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet trägt ferner dazu bei, dass eine hohe Bebauungsdichte realisiert werden kann.</p> <p>Die Nachverdichtung im Innenbereich stellt einen verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Umgang mit der Fläche dar, was den Zielen der Raumplanung entspricht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Infra fürth gmbh</b> Leyher Straße 69, 90763 Fürth Stellungnahme vom 31.10.2019</p>	
<p>Gegen oben genannte Maßnahme bestehen seitens der infra fürth gmbh <u>keine Einwände</u>. Es befinden sich keine Strom-, Gas- oder Wasserversorgungsleitungen der infra fürth gmbh in dem betroffenen Bereich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

### **Gesundheitsamt**

am Landratsamt Roth  
91152 Roth  
Stellungnahme vom 24.10.2019

Der im Betreff genannte Plan ist beim Landratsamt Roth-Gesundheitsamt eingegangen und wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

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 Abwasserentsorgung hat zentral über die Kläranlage der Stadt Schwabach zu erfolgen. Eine Prüfung über die ausreichende Kapazität der Kläranlage ist im Vorfeld durchzuführen.
- 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.
- 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.

### **Main-Donau Netzgesellschaft**

90338 Nürnberg  
Stellungnahme vom 28.10.2019

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, und der von uns gegebenenfalls im Rahmen

### **Kennntnisnahme und Beachtung**

Von Seiten der Stadtwerke Schwabach liegt keine gegenteilige Stellungnahme vor.

### **Berücksichtigung**

Die laufende Entwässerungsplanung erfolgt durch ein Ingenieurbüro in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach.

### **Berücksichtigung**

Es ist keine Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen geplant.

### **Berücksichtigung**

Das Lärmgutachten wird aktuell noch bearbeitet und liegt bis zum Entwurf vor. Alle Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Ersten Ergebnisse zeigen, dass die Planung grundsätzlich so funktioniert und keine grundlegenden Änderungen notwendig sind. Für die Fassaden an der nördlichen Ringstraße sind im Rahmen der Detailplanung (z.B. Fenster) noch Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

## Anregungen

einer Betriebsführung mit betreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft und besitzt nur informellen Charakter. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen- befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Im Bereich der Galgengartenstraße ist eine Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft verlegt. Zur Sicherung des Bestandes der Gashochdruckleitungen und ihrer Betriebseinrichtungen sind die Abstandsmaße aus der GW125 inkl. der Handlungsempfehlungen aus der GW125-B1 maßgebend.

Demnach gilt für geplante Baumstandorte ein Regelabstand von >2,5m ohne besondere Schutzmaßnahmen, gemessen ab Stammmitte bis Leitungsaußenkante. Bei unterschreiten der Regelabstände von <2,5m sind geeignete Schutzmaßnahmen, in Abhängigkeit der geplanten Baumarten, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

kritische Baumarten in diesem Zusammenhang sind:

- Ahorn (Spitz-, Bergahorn)
- Götterbaum
- Rosskastanie
- Pappel (Schwarz- Silberpappel)
- Platane
- Blauzeder

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Abteilung Netzentwicklung Rohre, Herr Dörfner unter der Rufnummer 0911 802-17 433 gerne zur Verfügung.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf ein-

## Abwägungsvorschläge

**Zur Kenntnis und Beachtung** bei der weiteren Planung

### **Berücksichtigung**

Die genannten Regelabstände werden als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bei Baumstandorten, die im Bereich von Leitungen der MDN liegen, wird dieser Hinweis berücksichtigt

### **Kenntnisnahme**

Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Vorhabensträger die Abstimmungen vornehmen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
gebunden werden.	Es erfolgt die Einarbeitung in Satzung (Hinweis) und Begründung.
<b>Planungsverband Region Nürnberg</b> Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg Stellungnahme vom 29.10.2019	-
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.  Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken</b> Postfach 6 06, 91511 Ansbach Stellungnahme vom 29.10.2019	-
Es wurde festgestellt, dass dem o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.</u></li> <li>- Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.1, 3.2 sowie 8.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und wird somit begrüßt.</li> <li>-</li> </ul> Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Regierung von Mittelfranken</b> Postfach 6 06, 91511 Ansbach Stellungnahme vom 07.11.2019	-
Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:  In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch soll ein inklusives Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Pflegeeinrichtung, Wohnheim, Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnnutzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,4 ha.	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang gewerbliche Baufläche dar und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst.</p> <p><u>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</u></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt</b> 90336 Nürnberg Stellungnahme vom 30.10.2019</p>	<p>-</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Arbeitsschutzes und der Sicherheitstechnik <u>keine Bedenken</u>.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> Postfach 47 57, 90025 Nürnberg Stellungnahme vom 05.11.2019</p>	<p>-</p>
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine unmittelbare Zufahrt vom Bauleitplangebiet zur Bundesstraße B2 ist nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, wie geplant, ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.</li> <li>2. Anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, vor der erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren, eine angepasste Verkehrsuntersuchung vorzulegen. Dabei ist die Leistungsfähigkeit für die Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2 nachzuweisen sowie der Einfluss der geänderten Einmündung auf die naheliegende Unfallhäufung im Kreuzungsbereich B2 – Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße zu untersuchen. Mögliche Varianten aus der Untersuchung sind dann verkehrplanerisch, nach den aktuell gültigen Richtlinien (u.a. RAS) aufzuplanen und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg als separate Verkehrsplanung von einem Ingenieurbüro für Verkehrsplanung zum Bauleitplan ebenfalls vor erneuter Beteiligung zur Prüfung vorzulegen.</li> </ol>	<p><b>Berücksichtigung</b> Eine unmittelbare Zufahrt von der Bundesstraße B2 in das Gebiet ist nicht geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt nur von Süden über die Staedtlerstraße.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros INVER liegt vor. Das Ergebnis ist, dass die beiden Knotenpunkte bereits jetzt, auch ohne das geplante Vorhaben, überlastet sind. Die Stadt Schwabach wird ein Mobilitätskonzept in Auftrag geben, bei dem die verkehrliche Situation übergreifend untersucht wird. Vorerst sind keine dauerhaften baulichen Maßnahmen an den beiden Kreuzungspunkten vorgesehen. Entsprechend der Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes werden zum späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen vorgesehen. Während der Baumaßnahme wird die Kreuzung Staedtler Straße als Provisorium umgebaut, so dass hier die Abwicklung des Baustellenverkehrs eine Testphase darstellt. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtler Straße würde</p>

## Anregungen

3. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2 stehen.  
Auch übernimmt der Straßenbaulastträger der Bundesstraße keinerlei Kosten für notwendigen baulichen Änderungen im Kreuzungsbereich B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße, die aufgrund der Ausweisung des Bauleitplangebietes erforderlich werden und hier klar zugeordnet werden können.
4. Über den Umbau der Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2, inkl. der Änderungen/Anpassungen im Bereich der Bundesstraße B2, ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzuschließen. In der Vereinbarung ist zu regeln, dass sich die Stadt Schwabach bereit erklärt, alle anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und dem Umbau der o.g. Einmündung zu übernehmen. Unterhaltsmehrkosten sind abzulösen. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Grunderwerb erfolgen durch die Stadt. Grundlage der Vereinbarung bildet die unter Punkt 2 genannte Verkehrsplanung. Der Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig, unter Beigabe der abgestimmten Planung, beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zu beantragen.
5. Sämtliche durch die Änderungen der o.g. Einmündung entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).
6. Die Stadt übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.
7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten.
8. Die Änderung der o.g. Einmündung inkl. aller Änderung- und Anpassungsarbeiten im Bereich der Bundesstraße B2 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut

## Abwägungsvorschläge

eine späteren Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage zulassen. Die Straßenplanung für die umliegenden Straßen wird in weiteren Abstimmungen zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Schwabach geklärt.

### **Zur Kenntnisnahme**

Umbaumaßnahmen im Bereich Kreuzungsbereich B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Bebauung endet an der Gehsteigkante.

Umbaumaßnahmen, die durch die Neubebauung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursacht werden (Einmündung Staedtlerstraße) werden durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **Berücksichtigung**

Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger geregelt.

Die Vereinbarung (Gestattungsverträge) zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Stadt Schwabach wird sich um die notwendige rechtzeitige Abstimmung und vertragliche Regelung mit dem StBA kümmern.

### **Zur Kenntnis und Beachtung**

### **Zur Kenntnis und Beachtung**

### **Berücksichtigung**

Das Baugebiet ist von Fußwegen umgeben, die vom Vorhabenträger entsprechend des Durchführungsvertrags wieder hergestellt werden.

### **Keine Berücksichtigung**

Die Umbaumaßnahmen der Straße als Provisorium für den Baustel-

## Anregungen

sein.

9. Die Eckausrundungen der Einmündung der Staedtlerstraße in die B2 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

10. Der Grunderwerb für eventuell notwendige Flächen muss sichergestellt sein.

11. Da durch das Bauleitplangebiet Änderungen im Bereich der B2 notwendig werden, ist die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den "Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS)" erforderlich. Die Stadt Schwabach erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab.

Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen. Bei der Erstellung des Audits ist der Einfluss der naheliegenden Kreuzung B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße zu berücksichtigen.

12. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Galgengarten und der Staedtlerstraße in die B2 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge  $l = 3 \text{ m}$  in Achse der übergeordneten Straße und einem 70 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

## Abwägungsvorschläge

lenverkehr sind für Sommer 2020 geplant. Der Ausbau des Kreuzungsbereichs Staedtlerstraße erfolgt erst nach Nutzungsaufnahme.

### **Berücksichtigung**

Durch ein Ingenieurbüro wird eine Straßenplanung erarbeitet, die diese Anregungen berücksichtigt. Die Straßenplanung wird Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird entsprechend im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### **Berücksichtigung**

Im Durchführungsvertrag werden die notwendigen Grundabtretungen geregelt.

### **Betrifft nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan**

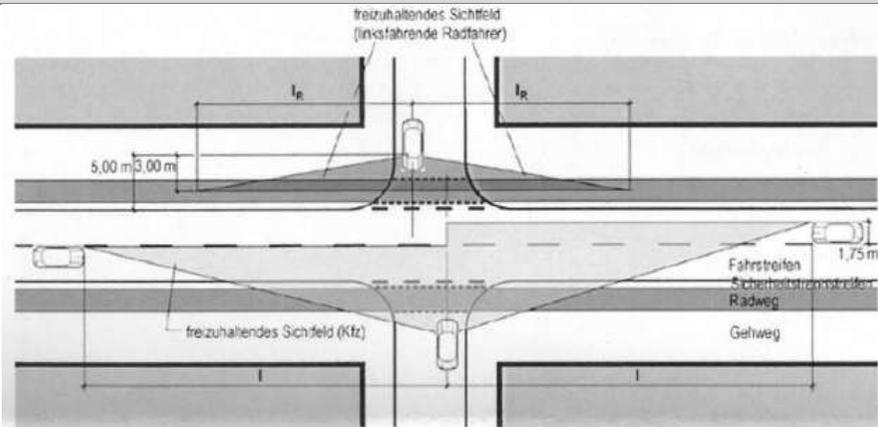
Im Zuge der weiteren von der Stadt veranlassten Untersuchungen und Planungen (Mobilitätskonzept ua.) sind diese geforderten Leistungen erst im Nachgang möglich.

### **Berücksichtigung**

Die Darstellung des Sichtdreiecks und die entsprechenden Anforderungen werden im BBP/VEP in Plan und Text als Hinweis ergänzt

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.

13. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
14. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
15. Das Oberflächenwasser der Staedlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
16. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
17. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
18. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt.

**Zur Kenntnis und Beachtung**

### **Berücksichtigung**

Auf Grundlage der ersten Ergebnisse des Lärmgutachtens sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Sofern passive Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade notwendig sind, sind diese Bestandteil des Gebäudes und zu Lasten des Vorhabenträgers. (Regelung im Durchführungsvertrag)

<b><u>Anregungen</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschläge</u></b>
<p>19. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch &gt; 1m<sup>2</sup>, sind gesondert zu beantragen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	<p><b>Zur Kenntnis und Beachtung</b></p> <p><b>Zur Kenntnis und Beachtung</b></p>
<p><b>Stadt Erlangen – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung</b> Postfach 3160, 91051 Erlangen Stellungnahme vom 24.10.2019</p>	
<p>Keine Äußerung</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Stadt Fürth – Baureferat</b> 90744 Fürth Stellungnahme vom 04.11.2019</p>	
<p>Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth <u>keine Einwände</u>.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Stadt Nürnberg – Planungs- und Baureferat</b> Bauhof 9, 90402 Nürnberg Stellungnahme vom 07.11.2019</p>	
<p>Gegen die vorgelegten Planungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg <u>keine Einwendungen</u> erhoben. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung der Planungsgrundlagen zweckdienlich sind, können nicht beigetragen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>TenneT TSO GmbH</b> Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 18.10.2019</p>	
<p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Verfahren hat ergeben, dass in dem Bereich <u>keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden</u> sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Planung nicht berührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH</b>            Rothenburger Straße 9, 90443 Nürnberg            Stellungnahme vom 08.11.2019</p>	
<p>Der VGN erhebt hierzu <u>keine Einwände</u>.</p> <p>Wir empfehlen jedoch, die Linienführung zu überdenken. Insbesondere vor dem Hintergrund der künftigen Nutzung des Areals sollte eine eigene Haltestelle in Betracht gezogen werden.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b>            Im Norden und Süden des Areals befinden sich bestehende und erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m. Eine veränderte Linienführung ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.            Eine eigene zusätzliche Haltestelle auf der Westseite der Gebäude an der Nördlichen Ringstraße anzuordnen, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt.            Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien wäre eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren.</p> <p>Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant.</p>
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>            Südwestpark 15, 90449 Nürnberg            Stellungnahme vom 21.10.2019</p>	
<p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH   Vodafone Kabel Deutschland GmbH            Neubaugebiete KMU            Südwestpark 15            90449 Nürnberg</p>	<p><b>Zur Kenntnis und Beachtung</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> Postfach, 90041 Nürnberg Stellungnahme vom 07.11.2019</p>	
<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" hatten Sie uns um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB gebeten. Wir können Ihnen hierzu folgende Stellungnahme übermitteln:</p> <p><u>Grundwasser- und Bodenschutz</u> Die im Zusammenhang mit dem o. g. Bauvorhaben geplanten Baumaßnahmen finden auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH &amp; Co. Fertigungs KG statt (Altlastenverdachtsfläche ABuDIS Nr.: 56500497).</p> <p>Auf diesem Grundstück wurden sanierungsrelevante Bodenbelastungen festgestellt, die durch Grundwasser- und Bodenluftsanierung sowie Bodenaushub teilweise bereits beseitigt wurden, s. Sanierungsbericht der Fa. umweltplanung &amp; consulting Dr. Andreas Friz-Töpfer vom März 2018. In den Sanierungsflächen F1 bis F4 wurden die vorhandenen Verunreinigungen weitestgehend beseitigt, wobei in der Sanierungsfläche F5 hingegen signifikante Restbelastungen aus Standsicherheitsgründen verblieben sind.</p> <p>Im Übrigen wird bezüglich des weiteren Erkundungsbedarfes auf unsere an das Umweltschutzamt der Stadt Schwabach gerichtete Stellungnahme vom 15.08.2018 Nr. 1.2-8182-Sc-1551 0/2018 mit der Bitte um Beachtung verwiesen. Aus bodenschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Rahmen von Bodeneingriffen (z. B. Aushubarbeiten) im Hinblick auf die belassenen Bodenbelastungen zu gegebener Zeit Folgendes zu beachten und zu berücksichtigen:</p>	<p><b>Zur Kenntnis und Beachtung</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b> Die nebenstehenden Hinweise, die Ergebnisse des Sanierungsberichts der Fa. umweltplanung &amp; consulting Dr. Andreas Fritz-Töpfer sowie die Inhalte der erwähnten Stellungnahme vom 15.08.2018 werden detailliert im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich werden die genannten Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grobinhaltlich als Hinweise übernommen.</p>

## Anregungen

- Im Bereich der verbliebenen Restbelastungen oder bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist während der Aushubmaßnahmen ein geeignetes Fachbüro einzuschalten (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG), das auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Aushubüberwachung plant und sicherstellt. Das Aushubmaterial ist grundsätzlich abfallrechtlich zu bewerten und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Material mit Verdacht auf Belastungen ist zu separieren und unter Berücksichtigung der LAGA PN 98 I DIN 19698, der LfU-Deponie-Info 3 sowie des LfU Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" repräsentativ auf die relevanten Schadstoffe zu beproben und schadlos und ordnungsgemäß unter Nachweisführung zu entsorgen. Über die Durchführung dieser Arbeiten ist ein Abschlussbericht vorzulegen. Auf das Vermischungsverbot unterschiedlich belasteter Materialien wird hingewiesen.
- Im Rahmen der Aushubüberwachung soll auch eine Beweissicherung der Aushubgrube (Sohl- und Wandbeprobungen) erfolgen, damit dargelegt werden kann, in welchem Aushubbereich evtl. schädliche Bodenveränderungen vollständig bzw. bis zu welcher Tiefe beseitigt worden sind. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung inkl. Angaben zum Verbleib der Aushubmaterialien sind in einem Bericht zusammenzufassen und den zuständigen Behörden vorzulegen.
- Im Falle einer Bauwasser-/Grundwasserhaltung ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Wassers (nach vorheriger Festlegung von einzuhaltenden Kriterien) zu sorgen.
- Sollten auf Grundlage der Aushubarbeiten Verhältnisse bekannt werden, die auf eine schwerwiegendere Verunreinigungssituation hinweisen, als sie derzeit bekannt ist, ist eine Neubewertung der Situation erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass sich im Gelände des ehem. Drei-S-Werkes eine nicht mehr funktionsfähige Grundwasser-Messstelle befand, die entweder zu ertüchtigen oder regelwerkkonform (gemäß DVGW-Regelwerk W 135) zurückzubauen wäre. Wir bitten diesbezüglich um Mitteilung des Sachstandes.

### Abwasserbeseitigung einschließlich Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Mischsystem. Ein Rückhaltevolumen von 140m<sup>3</sup> für das Niederschlagswasser wird vorgeschrieben. Dieses Volumen soll "mittels Einbau von Rigolen, Zisternen und z.B. Dachbegrünung erbracht werden".

Die Begrünung von Flachdächern ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Die genannten Rigolen sollen wohl als Stauräume wirken. Eine entsprechende Klarstellung im Text der Begründung zum Bebauungsplan zur beabsichtigten Wirkweise der Rigolen erscheint notwendig (z.B. "Rigole als dichter unterirdischer Stauraum mit Ablauf in den Mischwasserkanal" als Abgrenzung zu Sicker-Rigolen, die wegen Altlastensituation und Hanglage nicht zu empfehlen

## Abwägungsvorschläge

Ein Sachverständiger wurde mit der weiteren Überwachung und Berichterstellung bereits beauftragt.

### **Berücksichtigung**

Ein Sachverständiger wurde mit der weiteren Überwachung und Berichterstellung beauftragt.

Im Rahmen der neuen Bebauung wird im ersten Bauabschnitt im Süden an der Staedtlerstraße eine neue Grundwasser-Messstelle eingerichtet und dauerhaft unterhalten, wie im Sanierungsbericht gefordert.

### **Berücksichtigung**

Im weiteren Verfahren werden die Planungen konkretisiert und die Art und Weise der Wasserrückhaltung genauer definiert.

Für die Tiefbauplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, dass in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt die entsprechenden Wasserrückhaltungen genauer definiert und die Hinweise in der Planung berücksichtigt. Die Belange des Sanierungsberichts werden in der Dimensionierung und Ausführung der Regenrückhaltung berücksich-

## Anregungen

sind).

Hinweis: Das Rückhaltevolumen und die mögliche Rückstauwirkung von gedrosselten Stauräumen sind auch im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986 T1 00 zu überprüfen. Die geplante Nutzung als Pflegezentrum gilt dabei als kritische Nutzung mit erhöhten Anforderungen an Rückhalt und Überflutungssicherheit.

Auf Grund örtlicher Gegebenheiten (Hanglage) wird eine zielgerichtete Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser seitens der WWA Nürnberg als kritisch angesehen, weil eine Beeinträchtigung Dritter dadurch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Die Gestaltung der Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.

Hinweis: Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung kann Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Auf die gemeinsame "Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird verwiesen.

Wenn der Stadt Schwabach Höhenverhältnisse und Fließwege bekannt sind, die grundsätzlich zu einem Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude führen können, wären entsprechende Hinweise bereits im Bebauungsplan sinnvoll, beispielsweise:

- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden."
- "Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann."
- "Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Rückschlagklappen."
- "Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

## Abwägungsvorschläge

tigt. Entsprechende Hinweise zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden als Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung wird die Wirkweise der Rigolen erläutert.

Die Überprüfung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung

### **Berücksichtigung**

Eine Versickerung in den Untergrund wird nicht erfolgen. Vielmehr soll das Wasser auf den Grünflächen und den begrünten Dachflächen zurückgehalten und über die Vegetation verdunstet werden.

### **Berücksichtigung**

Nachdem es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die konkrete Planung für die Bebauung parallel durch den gleichen Planungsträger erstellt wird, können diese Hinweise unmittelbar berücksichtigt werden.

Die Fachplanung TGA wurde bereits beauftragt. Die Belange der Rückstausicherung sowie die Risikobewertung einer Überflutung durch Starkregenereignisse wird mit der Fachplanung Tiefbau abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt.

Sich ergebende Maßnahmen aus der TGA-Fachplanung werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### **Kenntnisnahme**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>WfW Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum</b> Am Plärrer 43, 90429 Nürnberg Stellungnahme vom 30.10.2019</p>	-
<p>Vom räumlichen Geltungsbereich des Planverfahrens sind weder bestehende, noch derzeit geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WfW betroffen.</p> <p>Der Zweckverband WfW erhebt <u>keine Einwände</u> gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 für das Gebiet "Quartier Drei-S" und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe</b> Schaftnacher Weg 7a, 90530 Wendelstein-Großschwarzenlohe Stellungnahme vom 18.10.2019</p>	-
<p>Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan <u>keine Einwendungen</u>. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b>	
<p><b>Stadtdienste Schwabach GmbH</b> Ansbacher Straße 14, 91126 Schwabach Stellungnahme vom 16.10.2019</p>	-
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung VEP S-IX-18 in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH <u>keine Bedenken</u>.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Stadtverkehr Schwabach GmbH</b> Stellungnahme vom 08.11.2019</p>	-
<p>Mittlerweile wird im Rahmen der öffentlichen Diskussion der letzten Wochen immer deutlicher, dass die Bebauung schwerpunktmäßig auf das Wohnen und/oder den vorübergehenden Aufenthalt von Kindern, älteren Senioren und gehandicapten Personen abzielt. Allen diesen Personengruppen ist gemein, dass sie in aller Regel nicht über die Möglichkeit der eigenständigen</p>	

## Anregungen

Anfahrt per Pkw verfügen.

Als Alternative wäre theoretisch der ÖPNV denkbar, aber das ÖPNV-Angebot in diesem Bereich ist unzureichend, da zwar diverse Linien am Quartier entlang führen, aber die nächsten Haltestellen weit weg sind und im Fall der Haltestelle Neutorstraße der Fußweg einer starken Steigung unterliegt. Beide Zustiegsmöglichkeiten stellen für Mobilitätseingeschränkte ein unüberwindliches Hindernis und für Kinder aufgrund der stark befahrenen Nördlichen Ringstraße eine große Gefahr dar.

Daher erscheint es uns dringend geboten, die Möglichkeit der Einrichtung einer Bushaltestelle am Quartier zu prüfen. Gegebenenfalls kann mit dem Investor vereinbart werden, den Raum für eine Busbucht am Gelände an die Stadt Schwabach abzutreten und dafür einen großzügigen Nachlass bei den vorzuhaltenden Pkw-Stellplätzen zu bekommen.

Angesichts der öffentlichen Diskussion sollte alternativ eine zweite Möglichkeit geprüft werden: Für den Fall, dass sich ein Kreisverkehr am Nürnberger Tor-Platz realisieren lässt, bitten wir um Prüfung, ob sich eine Haltestelle im Bereich des Kreisverkehrs realisieren lässt. Dies könnte z. B. dort möglich sein, wo die auf den Kreisverkehr treffende Straße fast rechtwinklig auf den Kreisverkehr trifft (siehe beispielhafte Abbildung rechts unten, violett markierter Bereich). Diese Stellungnahme ist mit dem für ÖPNV zuständigen Amt 23 vorbesprochen.



## Abwägungsvorschläge

### **Keine Berücksichtigung**

Im Norden und Süden des Areals befinden sich erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m.

Eine eigene zusätzliche Haltestelle auf der Westseite der Gebäude an der Nördlichen Ringstraße anzuordnen, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt.

Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien wäre eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren.

Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant.

### **Betrifft nicht unmittelbar den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ teilweise Berücksichtigung**

Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und ist Gegenstand der Gesamt-Verkehrsplanung der Stadt Schwabach. Im Rahmen weiterer durch die Stadt zu veranlassenden Planungen und Untersuchungen (Konzepte zur Entflechtung des Verkehrsknotens, Straßenentwurf, Prüfen der Leistungsfähigkeit, Mobilitätskonzept für Gesamtstadt) wird über die Gestaltung des Knotens entschieden. Es steht noch nicht fest, ob ein Kreisverkehr die Lösung ist. In diesem Zusammenhang kann nochmals die Realisierung einer Bushaltestelle geprüft werden.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

### **Stadt Schwabach – Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen**

Postfach 21 20, 91124 Schwabach  
Stellungnahme vom 11.11.2019

Die betroffenen Ämter des Referats für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen haben die übermittelten Unterlagen geprüft. Danach sind folgende Stellungnahmen abzugeben:

- Das Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) nimmt wie folgt Stellung:

Aufgrund des stadtweit festgestellten Bedarfs, begrüßen wir ausdrücklich die Planung von Einrichtungen der Tagesbetreuung für insgesamt 112 Kinder im Krippen- Kindergarten- und Schulalter innerhalb des Quartiers.

In Anbetracht der gewünschte Baudichte, mit den zusätzlich zur Wohnbebauung vorgesehenen Geschäftsgebäuden sowie Einrichtungen für Pflege und Menschen mit Behinderungen, regen wir an, im Quartier ausreichend große und auch offen zugängliche Spiel- Grün- und Erholungsflächen vorzusehen. Diese stellen sowohl unverzichtbare Räume für Bewegung und Lernerfahrungen für Kinder dar, und können Integration, Kommunikation und Begegnung der unterschiedlichen Quartiersbewohner fördern und unterstützen.

- Das Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat nimmt wie folgt Stellung:

Die vorgelegte Planung wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" so zu.

Das Fachamt- Sachgebiet Seniorenarbeit stimmt dem Bebauungsplans ebenfalls grundsätzlich zu und möchte darauf hinweisen, dass wie bereits mit dem Bauträger besprochen, im kompletten Bebauungsgebiet auf Rollstuhl- sowie Rollatorgängigkeit zu achten ist und ein regelmäßiger Räumdienst der öffentlichen Straßen rings um das Bebauungsgebiet einzurichten wäre.

Die bereits besprochenen Seniorengerechten Wohnungen über der Pflegeeinrichtung sollten barrierefrei geplant sein. Das geplante Quartiersbüro sollte nach außen offen sein und die Quartiersräume barrierefrei (inkl. Induktionsanlage) nutzbar sowie für externe Veranstaltungen buchbar sein. Die Nutzung der einzelnen Gebäude sollte wie bereits ausführlich besprochen gestaltet werden.

Grundsätzlich ist Wert zu legen auf:

- eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechend barrierearme Übergänge
- die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung
- geräumte öffentliche Straßen und Gehwege
- die Errichtung von Ruhebänken vor den Gebäuden

-

### **Berücksichtigung**

Im Innenhof des Quartiers entsteht eine zusammenhängende Freifläche, auf der sich alle Nutzer zur Kommunikation und Begegnung treffen können. Diese Fläche ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich und kann als Fußwegeverbindung genutzt werden.

Eine öffentliche Spielfläche ist jedoch nicht vorgesehen. Die Durchgängigkeit durch das Gebiet wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

### **Zur Kenntnis**

### **Zur Kenntnis und Beachtung**

### **Berücksichtigung**

Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Nutzung des Quartiers im Hinblick auf die offene Quartiersausrichtung getroffen werden.

### **Teilweise Berücksichtigung**

Die Anregungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Detailplanung im Interesse der Quartiersausrichtung beachtet. Auf barrierearme Übergänge wird grundsätzlich geachtet, je-

## Anregungen

- ausreichende Parkmöglichkeiten auch für behinderte Menschen
- neu zu schaffende Bushaltestelle an der Nördlichen Ringstraße stadtauswärts mit einem barrierefreien Zugang

- Das Straßenverkehrsamt nimmt wie folgt Stellung:

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände.

- Die Feuerwehr nimmt wie folgt Stellung:

Es ist keine Stellungnahme eingegangen.

- Das Umweltschutzamt nimmt wie folgt Stellung:

-

- Stellungnahme der **Unteren Immissionsschutzbehörde** als Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB:

In der Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan heißt es, dass die zentrale Lage auch eine Lärmbelästigung durch die umgebenden Straßen mit sich bringe, jedoch eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße geplant sei. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Hof-/Gartenbereich.

Da ein Lärmgutachten erst im Laufe des Verfahrens ergänzt werden soll, kann die immissions-

## Abwägungsvorschläge

doch ist die öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung durch das Gelände ist aufgrund der starken Geländeneigung teilweise nur mit Treppen möglich.

### **Keine Berücksichtigung**

Im Norden und Süden des Areals befinden sich erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m.

Eine eigene zusätzliche Haltestelle auf der Westseite der Gebäude an der Nördlichen Ringstraße anzuordnen, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt.

Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien wäre eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren.

Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant.

### **Kenntnisnahme**

--

Auf Grundlage der ersten Ergebnisse des Lärmgutachtens sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Anordnung der Gebäude schirmt die Innenseiten, den Innenhof und die gesamte östliche Bebauung vor dem Lärm der angrenzenden Straßen ab. Sofern passive Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade notwendig sind, sind diese Bestandteil des Gebäudes.

### **Kenntnisnahme**

## Anregungen

schutzrechtliche Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend vorgelegt werden.

- Stellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde** als Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB

### 1. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schwabach und ist von Verkehrsflächen, Wohn- und Gewerbebebauung umgeben. Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

### 2. Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.

### 3. Gesetzlicher Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

### 4. Spezieller Artenschutz

Im Zuge von Abbruchmaßnahmen im Jahr 2013 wurde ein faunistisches Gutachten und eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet hinsichtlich besonders geschützter Tierarten nur ein geringes Potential besitzt.

Das Potential des Plangebiets hinsichtlich besonders geschützter Tierarten wird weiterhin als gering eingestuft.

Das erneute Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht daher nicht.

Das Baugebiet ist derzeit nahezu vegetationsfrei. Das liegt begründet darin, dass im Zuge der vorangegangenen Planung, der Altlastensanierung und Abbruchmaßnahmen zurückreichend bis 2009 alle 7 vorhandenen großkronigen Bäume gefällt wurden. Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach, wonach für diese sieben Bäume Ersatz zu schaffen ist.

Weitere Anregungen oder Anmerkungen sind derzeit vom Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen nicht angezeigt.

## Abwägungsvorschläge

Das Lärmgutachten wird zum Entwurf vorgelegt und eingearbeitet

**zur Kenntnis**

**zur Kenntnis**

**Zur Kenntnis und Ergänzung** in der Begründung

### **Berücksichtigung**

Im Quartier sind aktuell mind. 11 neue Baumstandorte geplant. Davon können mind. 4 Bäume als Großbäume/Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden.

Gemäß AV vom 10.01.2020/Frau Mattes besteht Einverständnis, die ursprünglich als Ersatzpflanzung geforderten 7 Großbäume durch die Pflanzung von 4 Groß- und 6 Kleinbäume zu ersetzen. Die zu verwendenden Baumarten wurden in dieser Aktennotiz ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden im weiteren Entwurf eingearbeitet.

Weiterhin werden ca. 3.460,00 m<sup>2</sup> Dachflächen begrünt und ca. 1.500,00 m<sup>2</sup> Grünflächen angelegt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Ursula Kaiser-Biburger, Stadtheimatpflegerin</b> Stellungnahme vom 10.11.2019</p> <p>Nach Durchsicht der Modelle und Pläne, sehe ich die geplanten Gebäude gerade entlang der nördlichen Ringstr. /Staedtlerstr. als zu massiv an. Dies gilt für die Höhe mit vier Stockwerken, aber auch für die massiv geschlossene Bebauung, die sich hier wie ein massiver Klotz darstellt. Eine Auflockerung in der Gebäude-Gestaltung würde den massiven Charakter beseitigen, vielleicht auch die Reduzierung auf Stockwerke und damit nicht wie eine gigantische Mauer erscheinen.</p> <p>Grundsätzlich finde ich dieses Quartier sinnvoll und für die Stadt notwendig.</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung</b> Im Rahmen der detaillierten Fassadengestaltung erfolgt eine Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge und die Gebäudehöhen sind abgestuft. Entlang der nördlichen Ringstraße und Staedtler Straße wird das oberste (fünfte) Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Mit Stadtratsbeschluss vom 27.09.2019 wurde der Gebäudekubatur grundsätzlich zugestimmt. Eine Reduzierung der Stockwerke ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Zur Kenntnis</b></p>
<b>Öffentlichkeit</b>	
<p><b>Privat 1</b> Stellungnahme vom 11.11.2019</p> <p>Wir sind Eigentümer der Flurnummer 624/20 und uns wäre natürlich sehr daran gelegen keine Garage vor dem Grundstück zu haben, was mit Sicherheit auch für meine Nachbarn gilt. Es ist in dem grün gehaltenen Plan ja bereits keine Garage mehr eingezeichnet, jedoch wollte ich sicherstellen, dass die Rückmeldung bei Ihnen ankommt und entsprechend Gehör findet.</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b> Bei Errichtung der Garagen wird die Bayerische Bauordnung eingehalten. Aus den zulässigen Garagen entstehen keine negativen Einwirkungen in Bezug auf die Bebauung des Eigentümers FLNr. 624/20, insbesondere in Bezug auf Lärmimmissionen. Die üblicherweise in Wohngebieten entstehenden Lärmimmissionen durch den dort vorhandenen Verkehr sind hinzunehmen.</p> <p>In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn eine gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>Privat 2</b> Stellungnahme vom 14.11.2019</p>	
<p>Hiermit erheben wir Einspruch zum Bauprojekt "Quartier Drei-S" in Schwabach</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude an der Nördlichen Ringstraße 4 Stockwerke nicht 5, in der Umgebung gibt es kein anderes 5-stöckiges Gebäude</li> <li>• keine Grenzbebauung der Garagen/Stellplätze zu unseren Doppelhaushalten / Einfamilienhaus, unsere Gärten sind so klein da würde gefühlt das Auto auf der Terrasse stehen, und wir dürfen nicht einmal Carport bzw. Garage bauen (entspricht nicht dem Prinzip der Gleichberechtigung)</li> <li>• Gebäude zu unseren Grundstücken nur 2-Stöckig, unser Bauträger durfte auch nur 2 Stockwerke bauen, bei 3 Stockwerken und „nur“ 6 m Abstand sind wir im dunkeln und man denkt man hat ein Hochhaus vor sich stehen, Abstand wäre bei 10 m erträglicher</li> <li>• Eventuell könnte man die unteren Gebäude die vor unserem Grundstück stehen auch ein paar Meter nach oben Richtung Galgengartenstraße rücken so, dass wir nicht den kompletten Blick nach vorne versperrt haben.</li> </ul>	<p>Dieses Kriterium gilt im unbeplanten Innenbereich, vgl. § 34 Abs. 1 BauGB, jedoch nicht in der Bauleitplanung. Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden an den Außengrenzen des Baugebiets vollständig eingehalten, obwohl im Urbanen Gebiet eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 zulässig ist. Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der Stockwerke führt nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere ist weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert.</p> <p>In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn eine gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>Privat 3</b> Stellungnahme vom 17.11.2019</p>	
<p>Am 25.10.2019 wurde uns von Herrn Högner (Baugesellschaft mbH) und seiner Architektin, und von Frau Kartmann (Stadt Schwabach) über die vorgesehene Planung vom Drei-S-Werk vorgestellt. Eines möchte ich hier gleich erwähnen. Wir sind etwas irritiert und wissen jetzt nicht genau, welche Planung vorgesehen ist. Das was uns am 25.10.2019 von Herrn Högner vorgestellt wurde oder was bei der Stadt Schwabach Bauamt aktuell als Aushang aushängt. Irgendwie sind die Pläne leider nicht die gleichen. Deshalb schildern wir unsere Äußerungen nochmal schriftlich. Wobei wir den Eindruck hatten, dass Herr Högner unsere Wünsche und Äußerungen sehr ernst zur Kenntnis genommen hat. Wir haben am 25.10.2019 unsere Wünsche und unsere Äußerungen an Herrn Högner mündlich mitgeteilt. Die er in Kenntnis genommen hat und würde es mit den jeweiligen Abteilungen besprechen und erneut auf uns zukommen.</p> <p>Unsere Wünsche bzw. unsere Äußerung an Herrn Högner waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Autos direkt an der Grenze. Die Grenze soll erst 3 Meter begrünt werden, erst danach können die Autostellplätze erfolgen.</li> <li>• Bei uns bzw. uns betreffend, oben an der Galgengartenstr. 12, wurde uns mitgeteilt, dass</li> </ul>	<p><b>Zur Kenntnis</b></p> <p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden an den Außengrenzen des Baugebiets vollständig eingehalten, obwohl im</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

hier erst ein Autostellplatz vorgesehen war, aber jetzt sicher nicht mehr geplant ist, sondern Stellplätze für die Fahrräder.

- Vor uns (oben der Galgengartenstr.) sollen Wohneinheiten mit einer Dachterrasse erfolgen. Hier war auch mein Wunsch, dass Sie nicht zu hoch bauen, weil man dann direkt in unser Schlafzimmer schauen kann. Er meinte, dass die Terrasse nicht so groß geplant ist. Herr Högner meinte auch, er würde schauen, ob es möglich ist, etwas tiefer in das Erdreich zu buddeln, damit die Häuser nicht zu hoch werden.
- Herr Högner wollte ebenfalls erforschen, ob er noch zusätzlich 1 Meter weiter hinausgehen kann, von der Grenze. Also statt 3 Meter, wären es dann 4 Meter.
- Eines möchte ich hier auch noch sagen, ganz an Anfang, bei der Planung von dem leeren Feld "des Drei-S-Werkes" ist uns von der Stadt Schwabach erwähnt worden, dass die Wohneinheiten und die Doppelhaushälften direkt bei unseren Grenze nur 2 stöckig geplant sind und auch nur zugestimmt werden können. Und Richtung Mitte des Feldes und zur Hauptstraße 3 stöckig vorgesehen sind.
- Aber bei der Vorstellung am 25.10.2019 und bei der Internetseite Stadt Schwabach sehen die Häuser viel höher aus. Wir möchten nur, dass die Häuser an der Grenze nicht zu hoch zugestimmt werden, weil wir sonst kein Sonnenlicht mehr haben.
- [Skizze als Anlage]

Urbanen Gebiet eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 zulässig ist.

Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der Stockwerke führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere ist weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert.

In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn ein gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.

An der Planung wird festgehalten.

### **Privat 4**

Stellungnahme vom 4.11.2019

Bezugnehmend auf unser Treffen am 23.10 und auf das Treffen mit Herrn Högner am 25.10 möchte ich Vorschläge zur Planung als direkt angrenzender Nachbar geben.

Die jetzige Planung sieht eine befahrbare Bepflasterung direkt bis zu meiner Grundstücksgrenze vor.

Herr Högner räumte ein, dass ein wildes Abstellen von Autos direkt an meinem Grundstück daher möglich wäre. Erfahrungsgemäß würden aber solche Abstellmöglichkeiten, auch wenn nicht erlaubt, genutzt werden. Darüber hinaus werden mit Sicherheit Autos direkt am Zaun wenden. Infolge unserer Gartengröße würden diese Autos fast direkt auf unserer Terrasse und somit auch direkt vor unserem Wohnzimmer stehen und beim Fahren Abgase bis in den Wohnbereich ausstoßen.

Auch würde eine solche Planung mit einem langfristigen Verbrauch von Grünflächen dem jetzt zunehmenden Trend, Autos von der Oberfläche wegzubringen und der Substitution individueller Mobilität durch CarSharing widersprechen. (siehe Aktuelle Meldung Augsburg)

### **Keine Berücksichtigung**

Bei Errichtung der Garagen und deren Zufahrten wird die Bayerische Bauordnung eingehalten.

Die üblicherweise in Wohngebieten entstehenden Lärmimmissionen durch den dort vorhandenen Verkehr sind hinzunehmen.

### Anregungen

Nach Rücksprache mit Herrn Högner sehe ich aber eine reale Möglichkeit, die Bepflasterung mindestens 3 m von meiner Garten-Grenze fernzuhalten und durch einen Grünstreifen zu ersetzen. Ich würde mich daher sehr freuen, falls sie diesen Planungsvorschlag in diesem Sinne positiv umsetzen könnten.

### Abwägungsvorschläge

In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn ein gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.

An der Planung wird festgehalten

Stand 13.03.2020