



## BEGRÜNDUNG

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

Stand 04.05.2020

1.	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN .....	3
2.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	5
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
3.2.	Lage und Topografie des Plangebietes .....	5
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	6
3.4.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse .....	7
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	7
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	8
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
	Art der baulichen Nutzung .....	8
	Maß der baulichen Nutzung .....	9
	Gebäudehöhe (siehe Anlage VEP Bebauung).....	9
	Anzahl der Geschosse (siehe Anlage VEP Bebauung).....	9
	Abstandsflächen (siehe Anlage VEP Bebauung) .....	10
	Grenzbebauung .....	11
	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
	Stellplätze (siehe Anlage VEP Erschließung/Stellplätze) .....	12
	Immissionsschutz (siehe Anlage Vorentwurf Gutachten Ing. Büro Sorge).....	13
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen .....	15
	Einfriedungen .....	15
	Dächer und Fassaden (siehe Anlage VEP Bebauung).....	15
	Spielplätze.....	15

5.3.	Grünordnung .....	15
5.4.	Photovoltaikanlagen.....	17
5.5.	Freiflächengestaltungsplan .....	17
5.6.	Artenschutz.....	17
6.	ERSCHLIESSUNG (siehe Anlage VEP Erschließung) .....	17
6.1.	Bestandssituation .....	17
6.2.	Verkehrsuntersuchung .....	17
6.3.	Planung.....	19
6.4.	Sichtdreiecke .....	21
6.5.	Fußwege .....	21
6.6.	Stellplätze (vgl. auch 5.1.).....	21
6.7.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
7.	VER-UND ENTSORGUNG.....	22
7.1.	Wasser- und Energieversorgung .....	22
7.2.	Abwasserbeseitigung.....	22
7.3.	Rückhalt Niederschlagswasser / Starkregenereignisse .....	23
7.4.	Grundwasser – und Bodenschutz / Altlasten .....	23
7.5.	Versorgungsleitungen.....	24
7.6.	Abfallbeseitigung.....	25
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	26
8.1.	Bodenordnende Maßnahmen .....	26
8.2.	Durchführungsvertrag .....	26

## Anlagen

### **Lärmgutachten (Vorentwurf)**

Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 24. April 2020

## 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, der Begründung 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)
- Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

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 m<sup>2</sup> 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 plant 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 auf einer Fläche von ca. 1,44 ha.

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 und der vorhandene Bedarf eine sehr gute Voraussetzung für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellen.

Das zukünftige Quartier besteht aus folgenden Einrichtungen:

- Seniorenzentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege, Demenzpflege und Quartiersbereichen
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- Haus für Kinder mit Krippe, Kindergarten und Hort
- Wohnungsbau

Die sozialen Einrichtungen im Quartier werden durch Diakoneo (ehem. Diakonie Neuendettelsau) betrieben. Diese Konstellation gewährleistet durch die Zusammenlegung verschiedenster Einrichtungen eines Trägers die übergreifende Nutzung des inklusiven Quartiers.

Zusätzlich soll durch die öffentliche Nutzung des Quartiers (Café, Innenhof, Veranstaltungen) ein Ort der Kommunikation und Inklusion entstehen.

Die Öffnung der Außenanlagen und Teile der Gebäude ist ein zentraler Entwurfsgedanke, der den Bewohnern und Besuchern der Stadt Schwabach direkt an der Altstadt ein urbanes Gebiet zur Nutzung zur Verfügung stellt.

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 Bebauung 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 Gartenhof.

### 3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

#### 3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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.

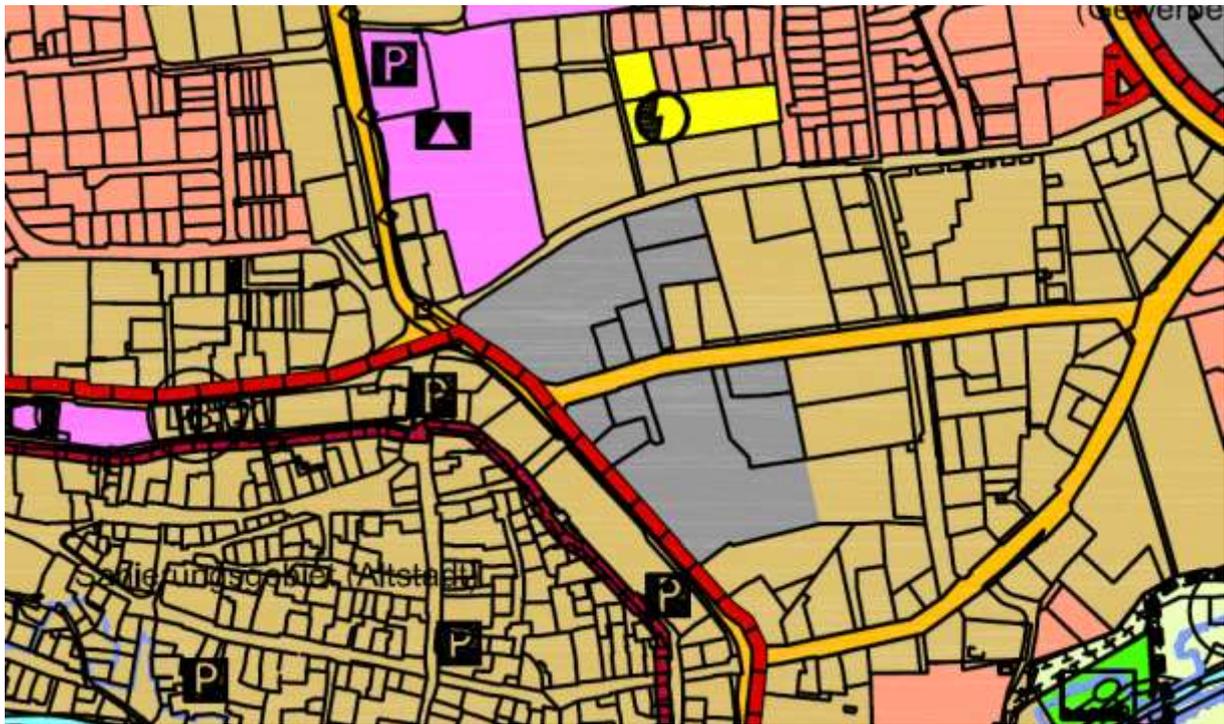


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, Stand 06.09.2011

#### 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 ergibt sich von Nord nach Süd auf ca. 90 m Länge ein Höhenunterschied von durchschnittlich 5 m.

### 3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet wird begrenzt durch

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

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



Abbildung 3: Luftbild Bestand nach Abbruch (ohne Maßstab; Bayern Viewer)

### 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 Staedtlerstraße ist eine Bebauung mit einem Pflegezentrum (Haus S) geplant. Es besteht aus stationärer Pflege (80 Plätze), Tagespflege (24-30 Plätze), Demenzpflege (30 Plätze in geschützter Station im Obergeschoss mit großem Dachgarten), sozialverträglichen Wohnungen (ca. 700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche) und Außenaufenthaltsflächen im Innenhof.

An der Galgengartenstraße schließt sich an das Pflegezentrum das "Haus für Menschen mit Behinderung" (Haus B) an. Hier sollen in Werkstätten arbeitende Menschen mit Hilfebedarf in Wohngruppen leben (24 Plätze). Die Außenaufenthaltsflächen befinden sich im gemeinsamen Innenhof.

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

Im weiteren Verlauf der Galgengartenstraße entsteht das integrative Haus für Kinder (Haus K). Die Einrichtung umfasst 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätze sowie 50 Hortplätze. Die Gruppen erhalten einen direkten Zugang zum Innenhof mit verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

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

Das nordöstliche Quartiersgebiet an der Galgengartenstraße wird mit Wohngebäuden (Haus W) bebaut (ca. 1.800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche). Die Zufahrt zu den Garagen dieser Gebäude erfolgt ebenfalls von Süden über die Zufahrt Staedtlerstraße.

Haus Z wird als neues Wohnhaus errichtet. Es stellt das Ersatzgebäude für das Bestandsgebäude Staedtlerstraße 3/ Fl.Nr. 623 dar. In diesem Gebäude befinden sich mehrere Wohnungen.

Anstelle des vorgenannten bestehenden Wohngebäudes ist neben der Hauptzufahrt an der Staedtlerstraße ein Gebäude für Dienstleistungen (Haus A) mit Praxis- Geschäfts- und Büroräumen geplant (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche).

## **5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Ziel des Urbanen Gebiets ist weniger der Schutz gewachsener gemischter Strukturen, sondern vielmehr die Herstellung geplanter Urbanität z.B. auf ehemaligen innerstädtischen Gewerbeflächen. Der Charakter dieser Art der baulichen Nutzung ist es, die kleinräumige Durchmischung in innerstädtischen Lagen zu verbessern und dadurch dem Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" näher zu kommen. Ziel ist es weiterhin, eine verbesserte Verwirklichung unterschiedlicher Vorstellungen und Ansprüche vieler Menschen an ein Zusammenleben in verdichteten Räumen zu ermöglichen. Weiterhin wird durch diese Nutzungsart das städtebauliche Ziel für soziale Gerechtigkeit und Teilhabe, sowie ein lebendiges, tolerantes und kreatives Miteinander ermöglicht.

Die Lage am Rande der Schwabacher Altstadt und die damit verbundene gute Erreichbarkeit vor allem zu Fuß oder mit dem Fahrrad begünstigen die Ansiedelung eines Urbanen Gebiets.

Mit der geplanten Strukturierung des Planungsgebietes soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, eine Cafeteria, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und geplant. Die Nutzung der Gebäude Haus A, Haus S, Haus B und Haus K durch einen gemeinsamen Betreiber (Diakoneo) gewährleistet eine Nutzungsmischung, und einen Austausch zwischen den verschiedenen Nutzern und Generationen.

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.

Ebenfalls nicht geplant sind Gewerbebetriebe. Sie lassen sich sowohl räumlich als auch in Bezug auf die Erschließungssituation nicht mit den geplanten Nutzungen vereinbaren. Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das miteinander Wohnen verschiedener Alters – und Sozialgruppen (Kinder, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung...) die sich in den gemeinsamen Außenflächen treffen und aufhalten sollen.

### **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 von 0,8 wird damit den Anforderungen an eine dichte, zentral gelegene Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen gerecht. Die höhere Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet verfolgt das Ziel, der Nachverdichtung mit planerischen Mitteln Raum zu schaffen und dadurch der Kostensteigerung für innerstädtischen Wohnraum zu begegnen.

Die notwendigen Stellplätze werden vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht, um noch ausreichend 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.

### **Gebäudehöhe (siehe Anlage VEP Bebauung)**

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfelds sichergestellt. Die Abstufung der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude begrenzt.

Dazu wird der Geltungsbereich in 7 verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen eingeteilt. Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Höhe gemäß Planeintrag (BBP) als Höhe m ü. NN gemäß Deutschem Haupthöhennetz festgelegt. Diese Höhe wird beim Flachdach bis zur Oberkante Attika gemessen. Alle Dächer werden als Flachdach ausgebildet.

Die Höhen des geplanten Geländes und somit die Unterkante des Gebäudes sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Bebauung" zu entnehmen.

### **Anzahl der Geschosse (siehe Anlage VEP Bebauung)**

Die Anzahl der Geschosse ergibt sich aus der Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung und in Anpassung an das bestehende, von Norden nach Süden geneigte Gelände.

Damit ergibt sich für die Randbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße eine Entwicklung von 3 Geschossen im höher liegenden nördlichen Bereich hin zu 5 Geschossen im deutlich tiefer liegenden südlichen Bereich und vor allem im Kreuzungsbereich Nördliche Ringstraße / Staedtlerstraße. Entlang der Staedtlerstraße wird von 5 auf 3 Geschosse abgestuft.

Die oberen 2 Geschosse sind zudem nach innen versetzt, sodass die Gesamthöhe von der

nördlichen Ringstraße nicht an einem Stück sichtbar ist.

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

Durch die Abstufung bei Haus W wird ein Übergang zwischen der angrenzenden Bebauung im Osten und dem geplanten Quartier geschaffen, sodass der neue Gebäudekomplex sich in die Umgebung eingliedert.

### **Abstandsflächen (siehe Anlage VEP Bebauung)**

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen städtebaulich geregelt.

Um den Straßenraum der Erschließungsstraßen zu fassen, sind in der Planzeichnung Baulinien festgesetzt, an die mit Hauptgebäuden heranzubauen ist.

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen grundsätzlich nach Artikel 6 BayBO einzuhalten, um einen ausreichenden Abstand der einzelnen Gebäude untereinander sowie zur Umgebungsbebauung zu wahren. Hierdurch kann eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude im Plangebiet und um das Plangebiet herum gewährleistet werden.

Die Tiefe der Abstandsfläche wird für das gesamte Gebiet gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO mit  $0,4 H$  festgesetzt und beträgt mindestens 3 m. Sie weicht damit von Art. 6 Abs. 5 BayBO ab.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich auf die geplante Geländeoberfläche, die durch die festgesetzten N.N.- Höhen der Straßen und Erschließungsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.

Gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauung ist ersichtlich, dass die abweichende Abstandsfläche  $0,4 H$  nur bei den dem Innenhof zugewandten Fassaden und bei benachbarten Fassaden innerhalb des Quartiers zum Tragen kommt.

Im Norden an der Galgengartenstraße besteht zwischen den bestehenden Gebäuden auf der Nordseite der Straße und den geplanten Gebäuden ein Abstand von mind. 16,00 m.

An der Nördlichen Ringstraße beträgt der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 521/4 und dem geplanten Haus S ebenfalls ca. 16,00 m.

An der Staedtlerstraße besteht zu den südlich angrenzenden Gewerbegebäuden ein Abstand von mindestens 18,00 m.

An der Grenze im Osten besteht zum zurückversetzt angeordneten Gebäude auf Fl.Nr. 624/4 auf einer Länge von ca. 7,00 m ein Abstand von mind. 11,00 m. Die übrigen umlaufenden Außenwände sind nicht durch die neue Bebauung betroffen und sind weiterhin von Norden, Süden, Osten und Nordwesten frei belichtet und belüftet.

Zwischen dem geplanten Haus Z und dem östlich angrenzenden Nachbargebäude besteht ein Abstand von ca. 13,00 m. Zwischen Haus W und den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden liegt der Abstand zwischen ca. 10,00 und 18,00 m.

Durch die versetzte Anordnung der Gebäude und die Öffnungen des Innenhofs an der Galgengartenstraße wird die geschlossene Bebauung unterbrochen und erhalten auch die innenliegenden Fassaden Belichtung und Belüftung.

Bei Haus K und Haus W sind zudem die verschiedenen Geschosse terrassiert angeordnet und

die dadurch entstehenden Terrassen bieten gut belichtete und belüftete Außenbereiche.

In der Gesamtabwägung ist festzustellen, dass die gewählte bauplanungsrechtliche Regelung der Abstandsflächen städtebaulich vertretbar ist.

Die festgesetzte Abstandsfläche führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere sind weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert.

### **Grenzbebauung**

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Hiervon wird vorliegend hinsichtlich der Garagen zu Haus Z Gebrauch gemacht.

Auf dem Grundstück von Haus Z werden für die notwendigen Stellplätze 2 Garagen an 2 verschiedenen Standorten benötigt. Die beiden Standorte befinden sich vollständig getrennt voneinander an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze und überschreiten in der Summe ihrer Gesamtlängen 9,00 m.

Gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO ist eine Länge von 15,00 m in der Summe zulässig, wenn die Gebäude an mehreren Grenzen liegen.

Im Westen grenzt die erste Garage an den als Spielplatz genutzten Quartiersplatz und an Stellplätze an. Dadurch ist keine Beeinträchtigung dieses Nachbargrundstücks hinsichtlich Belichtung und Belüftung gegeben.

Die zweite Garage grenzt im Osten an das bestehende Nachbargrundstück an. Der Abstand zur Nachbarbebauung beträgt mindestens 3.80 m und die Unterkante der geplanten Garage liegt zudem niedriger als das bestehende Gartengrundstück. Somit ist keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung gegeben.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Hauptplanungsgedanke für das Quartier ist die nach außen abgrenzende und schützende und sich nach innen öffnende Bebauung. Nur dadurch kann an dieser zentralen Stelle die neu geplante Nutzung gewährleistet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Mit der Festsetzung von Baulinien und der Festsetzung der Gebäudehöhen entlang der drei angrenzenden Straßen wird die Proportion des Straßenraums definiert und die Gebäudekante als bestimmende Raumkante nach außen festgelegt.

Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen dient auch gleichzeitig als Lärmabschirmung des Innenhofs und verbessert dort die Aufenthaltsqualität.

Die Baulinie an Haus A definiert die eindeutige Zufahrt zum Quartier und bildet einen Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung an der Staedtlerstraße.

Haus Z kann als einziges freistehendes Haus betrachtet werden und muss auch keine lärmabschirmende Funktion erfüllen. Hier erfolgt die Regelung durch eine Baugrenze und für dieses Gebäude sind auch die Garagenstandorte festgesetzt.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist nach allen Außenseiten gegenüber der bestehenden Bebauung gewährleistet. Im Norden an der Galgengartenstraße besteht zwischen den bestehenden Gebäuden auf der Nordseite der Straße und den geplanten Gebäuden ein

Abstand von mind. 16,00 m.

An der Nördlichen Ringstraße beträgt der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 521/4 und dem geplanten Haus S ebenfalls ca. 16,00 m.

An der Staedtlerstraße besteht zu den südlich angrenzenden Gewerbegebäuden ein Abstand von mindestens 18,00 m.

An der Grenze im Osten besteht zum zurückversetzt angeordneten Gebäude auf Fl.Nr. 624/4 ein Abstand von mind. 11,00 m.

Zwischen dem geplanten Haus Z und dem östlich angrenzenden Nachbargebäude besteht ein Abstand von ca. 13,00 m. Zwischen Haus W und den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden liegt der Abstand zwischen ca. 10,00 und 18,00 m.

Der größte Teil der Stellplätze befindet sich in Tiefgaragen unterhalb der Gebäude und liegt innerhalb der dargestellten Baulinien und Baugrenzen. In diese Tiefgaragen sind auch weitestgehend Stellplätze für Fahrräder der Bewohner integriert. In der Nähe der jeweiligen Eingänge besteht aber noch Bedarf für Besucher-Fahrradstellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu liegen kommen.

Die Müllentsorgung wird für den großen Gebäudekomplex Haus S, Haus A und Haus B in einer zentralen, in das Gebäude integrierten, Sammelfläche untergebracht. Für Haus K, Haus W und Haus Z sind Nebengebäude für die Mülltonnen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Hauseingang und der Straße vorgesehen. Auch diese kommen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu liegen.

### **Stellplätze (siehe Anlage VEP Erschließung/Stellplätze)**

Für den Geltungsbereich gilt grundsätzlich die GaStS der Stadt Schwabach in der zum Zeitpunkt der Realisierung (Bauantrag) gültigen Fassung.

Bei vollständiger Anwendung der GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 können auf den zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichend ober- und unterirdische Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Nachweis wäre nur möglich, wenn das geplante Nutzungskonzept eingeschränkt würde und somit nicht alle Angebote an diesem zentralen Ort realisiert werden könnten.

Deshalb ist eine Reduzierung der geforderten Stellplätze und eine Abweichung von der GaStS notwendig.

Für den westlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden, die für besondere Nutzungen (Pflege, Wohnen für Menschen mit Behinderung) und mit untergeordneter und besonderer Wohnnutzung errichtet werden, wird abweichend von der GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 eine Reduzierung für alle Stellplätze und Besucherstellplätze um 50% festgesetzt.

Die Reduzierung der Stellplätze wird folgendermaßen begründet:

Die Aufteilung des Geländes in einen Teil mit uneingeschränkter Anwendung des GaStS der Stadt Schwabach (im Osten) und einem Teil mit einer Reduzierung aller Stellplätze gem. GaStS der Stadt Schwabach um 50% (im Westen) erfolgt aufgrund der Aufteilung des Quartiers in einen eher privaten Wohnbereich (Osten) und in den Teil mit besonderen Nutzungen im Westen, der zum Großteil öffentlich oder halböffentlich genutzt werden soll.

Der westliche Bereich beinhaltet Gebäude, die von Menschen mit Behinderung, Senioren, Pflegebedürftigen und Kindern bewohnt und genutzt werden.

Die öffentlichen Bereiche und die Dienstleistungen in diesem Bereich (wie z.B. Physiotherapie und Cafeteria in Haus S, Praxen in Haus A) werden zum Großteil von den Bewohnern des Quartiers genutzt, die somit nicht anfahren müssen und keinen Stellplatz benötigen.

Die stadtnahe Lage des Quartiers ermöglicht, dass die Bewohner und Besucher auf den Individualverkehr verzichten und die kurzen Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigen.

Im westlichen Bereich werden ca. 70 Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter und Bewohner der Einrichtungen zur Verfügung gestellt. Dies ist dann sogar mehr, als nach der 50%igen Reduzierung erforderlich wäre.

Für den östlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden für den freien Wohnungsmarkt (im Lageplan grün dargestellt) gilt die GaStS der Stadt Schwabach und die geforderten Stellplätze werden gem. GaStS der Stadt Schwabach nachgewiesen und errichtet.

Zusätzlich werden an der Galgengartenstraße durch den Vorhabenträger 13 öffentliche Stellplätze geplant und auf eigene Kosten errichtet, die nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Quartier herangezogen werden dürfen.

**Insgesamt werden innerhalb des Geltungsbereichs über 100 Stellplätze errichtet, um dem Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen Rechnung zu tragen.**

#### **Immissionsschutz (siehe Anlage Vorentwurf Gutachten Ing. Büro Sorge)**

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche von den angrenzenden Straßen ein. Desweiteren befindet sich südlich eine gewerbliche Nutzung im Bestand, die Geräuschimmissionen im Plangebiet verursachen kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die zu erwartende Immissionssituation für Verkehrs- und Gewerbegeräusche im Plangebiet zu untersuchen und gemäß DIN 18005 sowie weitergehender Regelwerke zu beurteilen.

Der Bericht 14884.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 24. April 2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die vorliegende Planung führt zu einer Veränderung der Immissionssituation für Verkehrsgeräusche im Umfeld des Plangebietes durch zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehr und durch mögliche Schallreflexionen an den neu geplanten Gebäudekörpern. Die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche im Umfeld des Plangebietes wurden untersucht und gemäß den anzuwendenden Regelwerken beurteilt.

Vom Plangebiet gehen zudem Geräusche durch die Zufahrten bzw. Ausfahrten an den geplanten Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze sowie durch den sonstigen anlagenbezogenen Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes aus. Die dadurch zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegende bestehende Bebauung wurden untersucht und gemäß TA Lärm beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse für Verkehrsgeräusche zeigen eine zum Teil deutliche und flächendeckende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Ursächlich sind die Straßenverkehrsgeräusche ausgehend von der Nördlichen Ringstraße - B2 und von den Knotenpunkten KP1-Nürnberger Tor sowie KP2-Staedtlerstraße.

Des Weiteren trägt die geplante Umgestaltung der Staedtlerstraße im Prognose-Planfall 2030

zu den rechnerisch festgestellten Überschreitungen bei.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrsgeräuschen wurde die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert. Diese können jedoch keinen flächendeckenden und zeitraumübergreifenden Schutz des Plangebietes bewirken.

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht wird daher die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbegeräuschen durch den südlich gelegenen Betrieb der Firma Staedtler & Uhl sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Planung führt an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches zu einer Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche durch steigende Verkehrszahlen und durch Reflexionen an der geplanten Bebauung vor allem entlang der Nördlichen Ringstraße. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch nur eingeschränkt Wohnnutzungen.

An der Staedtlerstraße befindet sich südlich angrenzend ein Gewerbebetrieb. An der nördlichen Ringstraße grenzen Büro- und Geschäftsgebäude an. An der Kreuzung Galgengartenstraße-Nördliche Ringstraße befindet sich auf Fl. Nr. 620/4 ein Wohngebäude. Nach Westen schließt ein Kindergarten an.

Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung im Beurteilungszeitraum nachts an Bestandsgebäuden im Bereich der Staedtlerstraße überschreitet das im Rahmen der Abwägung hilfsweise heranzuziehende Kriterium der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung und bedarf der weitergehenden Prüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

An einigen Bestandsgebäuden werden die Schwellenwerte nachts, welche rechnerisch bereits im Prognose-Nullfall 2030 erreicht werden, weiter erhöht. Durch eine schallabsorbierende Fassadengestaltung können diese Erhöhungen nur geringfügig gemindert werden.

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht ist daher im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob in diesen Bereichen durch Geschwindigkeitsbegrenzungen nachts (z. B. Tempo 30 aus Lärmschutzgründen von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auf der Nördlichen Ringstraße) oder durch ein städtisches Lärmsanierungsprogramm (Förderung passiver Lärmschutzmaßnahmen) Abhilfe geschaffen werden kann.

Die Anlagengeräusche der geplanten Tiefgaragen und anlagenbezogenen Fahrverkehre im Plangebiet halten nach derzeitigem Kenntnisstand die Anforderungen der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ein.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Rampen der Tiefgarage im Sinne einer Maximalabschätzung als offene Rampen angesetzt. Sofern in der späteren Ausführungsplanung eingehaute Rampen vorgesehen werden, sind Vorkehrungen zu treffen, dass sich die Schallabstrahlung durch die Einhausung nicht erhöht (z. B. durch eine schallabsorbierende Bekleidung der Einhausung).

## **5.2. Baugestalterische Festsetzungen**

### **Einfriedungen**

Das gesamte Quartier wird aus einer Hand geplant und auch von einem Vorhabenträger umgesetzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass Einfriedungen wie z.B. Zäune und Mauern ebenfalls einheitlich aufeinander abgestimmt werden und bei der Gestaltung des innenliegenden Quartierhofs eine großzügige Gestaltung erfolgt.

### **Dächer und Fassaden (siehe Anlage VEP Bebauung)**

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 zusammenhängende Randbebauung entlang eines gekrümmten und höhenmäßig abfallenden Straßenzuges ungeeignet sind.

Die Gebäude entlang der Nördlichen Ringstraße nehmen die Proportionen des Straßenzugs auf. Sie folgen dem Straßenzug und werden durch zurückgesetzte Treppenhäuser unterteilt. Die Treppenträume und Eingänge tragen zur Außenwirkung und Orientierung bei.

### **Spielplätze**

Im Quartier entstehen in den Gebäuden Haus K, Haus Z und Haus W zahlreiche Wohnungen. Für diese Wohnungen wird ein gemeinsamer Spielplatz auf dem Quartiersplatz in unmittelbarer Nähe errichtet. Die Entfernung zwischen den Wohnungen und dem Spielbereich beträgt zwischen 20 und 30 m und die Spielfläche ist auch weitgehend von den Wohnungen oder deren Balkonen aus erreichbar und befindet sich somit noch in Rufweite.

Die Spielplatzpflicht gem. Art. 7 Abs. (2) 1 BayBO findet somit keine Anwendung.

## **5.3. Grünordnung**

### **Landschaftsschutz**

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

### **Eingriffsregelung**

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

### **Gesetzlicher Biotopschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **Baumschutz**

Das Baugebiet ist derzeit nahezu vegetationsfrei, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen keine wertvollen Gehölzbestände zu erhalten sind. Das liegt begründet darin, dass im Zuge der vorangegangenen Planung, der Altlastensanierung und Abbruchmaßnahmen zurückreichend bis 2009 alle 7 vorhandenen großkronigen Bäume gefällt werden mussten.

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach, wonach für diese sieben Bäume Ersatz zu schaffen ist.

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

Gemäß Abstimmung mit der Stadt Schwabach besteht Einverständnis, die ursprünglich als Ersatzpflanzung geforderten 7 Großbäume durch die Pflanzung von 4 Groß- und 6 Kleinbäumen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu ersetzen.

### **Grünordnerische Gestaltung (siehe Anlage VEP Grünanlagen)**

Auf der Rückseite der Gebäude entsteht ein zusammenhängender Innenhof mit ca. 1.700,00 m<sup>2</sup> Grünflächen und verschiedenen Freibereichen für die Bewohner und Passanten, die die Fußwege durch das Gelände nutzen. Der westliche Teil des Innenhofs 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 für die verschiedenen Altersgruppen angelegt. Im östlichen Teil befindet sich ein weiterer Platz. Hier wird als Gemeinschaftsanlage ein Quartiersspielplatz angelegt.

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

Die Flachdächer im Geltungsbereich werden auf ca. 3.460,00 m<sup>2</sup> begrünt. Die extensive 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.

Auf extensiver Dachbegrünung entwickeln sich Pflanzen der eher mageren Standorte, die gleichzeitig von verschiedenen Insekten genutzt werden können. Somit trägt die Dachbegrünung zur Förderung der Biodiversität bei.

Für die Demenzstation dient das vorgelagerte Flachdach als Dachgarten. Es wird intensiv begrünt und als nutzbare Außenaufenthaltsfläche für die Bewohner angelegt.

Entlang der Straßen werden an den Eingangsbereichen und kleinen Platzsituationen Laubbaum-Hochstämme gepflanzt.

Direkt im Straßenraum an der Galgengartenstraße können zwischen den öffentlichen Parkplätzen aufgrund bestehender Leitungen (z.B. Gas-Hochdruckleitung) keine Bäume gepflanzt werden.

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 in Abstimmung mit der Stadt Schwabach empfohlen:

#### **Großkronige Bäume**

*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

*Quercus cerris* (Zerr-Eiche)

*Ulmus hollandica* (Stadt-Ulme)

*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

*Platanus acerifolia* (Platane)

Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **Sträucher / Heckenpflanzen**

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

### **5.4. Photovoltaikanlagen**

Die ebenen Dachflächen können zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung auch mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ausgestattet werden und somit einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung leisten.

### **5.5. Freiflächengestaltungsplan**

Die Umsetzung und Detaildarstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellt.

### **5.6. 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.

## **6. ERSCHLIESSUNG (siehe Anlage VEP Erschließung)**

### **6.1. Bestandssituation**

Das Quartier der ehemaligen Drei-S-Werke grenzt an folgende 3 Straßen an:

- im Westen an die Nördliche Ringstraße (Hauptverkehrsstraße und gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B2)
- im Süden an die Staedtlerstraße (Sammelstraße mit Einbahnverkehr in Richtung Westen)
- im Norden an die Galgengartenstraße (Wohnstraße)

### **6.2. Verkehrsuntersuchung**

Die Verkehrsuntersuchung des Büro INVER, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Stand 23.10.2019 liegt der Stadt Schwabach vor und macht folgender Aussagen:

*"Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde für die geplante Gebietsentwicklung auf dem Areal der "ehemaligen Drei-S-Werke" eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des geplanten Pflegezentrums, des Wohnheims für Menschen mit Behinderung, des Hauses für Kinder, des Wohnraumes und der geplanten Büroflächen wird ein durchschnittlich täglicher Werktagsverkehr von ca. 380 Kfz/24 h erwartet. Auf die Bemessungsstunde entfallen maximal 41 Kfz/h.*

Die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsgebietes soll sowohl über Längsparkplätze in der Galgengartenstraße als auch über eine Gebietszufahrt in der Staedtlerstraße erfolgen. Zur Ermittlung der maßgebenden Knotenstrombelastungen wurde im Mai 2019 eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten Nürnberger Tor und Staedtlerstraße durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrserhebung und der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwabach wurde der Verkehrsfall "Prognose-Null" ermittelt. Die maßgebenden Planfallbelastungen resultieren aus der Überlagerung des Prognose-Nullfalls mit der prognostizierten Verkehrserzeugung des Entwicklungsgebietes.

Die Überprüfung der Verkehrsqualität erfolgte für die relevanten Verkehrsfälle "Analyse 2019", "Prognose-Null 2030" und "Planfall Drei-S-Werke" der Verkehrsuntersuchung. Die Nachweisführung ergibt bereits im Analysejahr 2019 eine Überschreitung der zulässigen Wartezeiten (QSV E). Auch im Prognose-Nullfall wird sich angesichts des zu erwartenden Verkehrsanstiegs unabhängig vom neu erzeugten B-Plan-Verkehr die Verkehrsqualitätsstufe QSV E und somit eine Überlastung beider Knotenpunkte einstellen.

Angesichts der bereits im Prognose-Nullfall kritischen Verkehrsqualität führt jede weitere Verkehrszunahme (28 Kfz/h in der Vormittags- und 26 Kfz/h in der Nachmittagsspitze) am Knotenpunkt Nürnberger Tor zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Verkehrsqualität. Es wird die QSV F erreicht.

Neben seiner Überlastung weist der Knotenpunkt Nürnberger Tor Sicherheitsdefizite auf: Die Sicht ist wegen der Lage des Knotenpunktes auf einer Kuppe und in einer Kurve eingeschränkt. Auch der Nachweis der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Staedtlerstraße ergibt eine Überlastung des Knotenpunktes (QSV E). Kritisch sind die langen Wartezeiten für den Linkseinbieger in die Nördliche Ringstraße Süd.

Zusammenfassend kann an beiden Knotenpunkten weder im Analyse-, Prognose-Null- noch im Planfall eine zufriedenstellende Verkehrsqualität erreicht werden. Daher wird unabhängig von den neu erzeugten Verkehrsmitteln des B-Plan-Gebietes "ehemalige Drei-S-Werke" eine Ausrüstung der Knotenpunkte Nürnberger Tor und Staedtlerstraße mit einer Lichtsignalanlage (LSA) empfohlen.

Eine Verbesserung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes Nürnberger Tor wäre auch durch den Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz möglich. Allerdings wird die Kombination des Kreisverkehrsplatzes mit der erforderlichen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Staedtlerstraße wegen des geringen Knotenpunktabstandes und des zu erwartenden Rückstaus der Hauptrichtung kritisch gesehen. Möglich wäre ggf. eine Richtungsänderung der Einbahnstraße in der Staedtlerstraße.

Die planerische Durcharbeitung der Knotenpunkte einschließlich der Prüfung der entwurfstechnischen und verkehrstechnischen Machbarkeit unter Berücksichtigung der nichtmotorisierten Verkehrsarten sollte im Rahmen einer Detailuntersuchung erfolgen. Die Knotenpunkte Nürnberger Tor und Staedtlerstraße sind bedingt durch den geringen Abstand zueinander als Knotenpunktsystem zu untersuchen."

Das Ergebnis zeigt, dass die beiden Knotenpunkte bereits jetzt, auch ohne das geplante Vorhaben, überlastet sind.

Die Stadt Schwabach wird weiterhin 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.

### **6.3. Planung**

Die öffentliche Erschließung des Quartiers ist grundsätzlich durch das bestehende Straßennetz von 3 Seiten gesichert. Eine unmittelbare Zufahrt vom Bauleitplangebiet zur Bundesstraße B2 ist nicht zulässig und auch nicht geplant. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen.

Die Einfahrt und Ausfahrt in das Gebiet erfolgt durch eine einzige zentrale Zufahrt im Süden von der Staedtlerstraße aus. Von hier aus werden alle Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze im Gebiet erreicht.

Damit das Quartier für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, Anlieferung mit Ver- und Entsorgung) erreichbar ist, sind Umbaumaßnahmen an allen 3 angrenzenden Straßen notwendig:

#### **Umbau Galgengartenstraße**

Die Galgengartenstraße wird auf einer Länge von rund 130 m umgebaut. Auf der Südseite der Galgengartenstraße werden mehrere Parkplätze und ein Gehweg errichtet.

Der Vorhabenträger tritt parallel zur Galgengartenstraße Grundstücksflächen an die Stadt Schwabach ab, um die vorgenannten Umbauarbeiten realisieren zu können. Dadurch kann der künftige öffentliche Verkehrsraum deutlich breiter als im Bestand hergestellt werden.

#### **Änderung der Verkehrsführung in der Staedtlerstraße**

Der westliche Teil der Staedtlerstraße wird ab der Nördlichen Ringstraße auf einer Länge von rund 90 m für den Gegenverkehr geöffnet. Zusätzlich zur erforderlichen Beschilderung nach StVO sollen südlich Haus-Nr. 5 beidseits der Fahrbahn der Staedtlerstraße Grünbeete als Fahrbahneinengungen eingebaut werden, um den Übergang von Einbahnstraße auf Gegenverkehr bzw. umgekehrt baulich hervorheben.

Die StVO-Beschilderung wird auch in beiden Fahrtrichtungen der Nördlichen Ringstraße anzeigen, dass die Staedtlerstraße in Fahrtrichtung Osten eine Sackgasse ist und keine Wendemöglichkeit besteht.

Der Vorhabenträger tritt parallel zur Staedtlerstraße Grundstücksflächen an die Stadt Schwabach ab, um die neue Verkehrsführung mit Abbiegespuren und Gehweg realisieren zu können. Der öffentliche Verkehrsraum kann hier künftig aufgeweitet werden.

Unmittelbar westlich der geplanten Fahrbahneinengungen der Staedtlerstraße befindet sich die geplante Einmündung der Quartiersstraße nach Norden. Über diese Quartiersstraße wird mit Ausnahme der Andienung des „Haus K“ (Kinderbetreuung) in der Galgengartenstraße der gesamte Quell- und Zielverkehr des Quartiers abgewickelt (gesamter Anlieferverkehr, Bring- und Holdienste von Personen, Personal- und Besucherverkehr mit Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, Anliegerverkehr zu den Privatgebäuden im Nord-Osten des Quartiers).

Die Abbiegespur vor Haus A wird soweit nach Osten verlängert, dass sie zwischen Haus A und Haus S auch als Aufstellfläche für das Müllfahrzeug während der Abholung der Mülltonnen genutzt werden kann.

#### **Umbau Kreuzungspunkt Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße**

Staedtlerstraße: Einbau eines Fahrbahnteilers als Überquerungshilfe für Fußgänger. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar und verbessert insbesondere die

Verkehrssicherheit für die Fußgänger, da diese durch die Teilung kürzere und vor allem übersichtlichere Überquerungswege bekommen. Der Fahrbahnteiler soll neben der Fahrbahnmarkierung auch baulich die geänderte Verkehrsführung verdeutlichen.

Zusätzlich zum Fahrbahnteiler werden die Fahrspuren durch dauerhafte Fahrbahnmarkierungen (Trennlinien und Richtungspfeile) markiert. Im Bereich beider Gehwegränder wird empfohlen, Absperrketten zu montieren, um zu verhindern, dass Fußgänger westlich vor dem FB-Teiler die Fahrbahn queren.

Ast Nord - Nördliche Ringstraße: Nördlich des Knotenpunktes wird ein weiterer Fahrbahnteiler zum sicheren Überqueren der Nördlichen Ringstraße eingebaut. Südlich dieses Fahrbahnteilers wird eine Linksabbiegespur in die Staedtlerstraße vorgesehen.

Ast Süd - Nördliche Ringstraße: Mit Ausnahme von Beschilderungen und Markierungsarbeiten sind hier keine Umbaumaßnahmen erforderlich.

Provisorischer Umbau während der Bauzeit im Quartier: Nachdem der gesamte Baustellenverkehr für sämtliche Hochbauten und Außenanlagen im Quartier über die Zufahrt der Staedtlerstraße abgewickelt wird, werden alle oben genannten Umbauten in der Staedtlerstraße vorab provisorisch erfolgen.

Im Quartier sind umfangreiche Erdbewegungen, die Anlieferung von Betonfertigteilen sowie die Anlieferung sämtlicher Materialien aller Ausbaugewerke erforderlich. Durch den provisorischen Bau soll verhindert werden, dass neue Einbauten und Oberflächenbefestigungen durch den Baubetrieb beschädigt werden.

Sämtliche Markierungsarbeiten werden während dieser Zeit als Gelbmarkierungen aufgebracht und unterhalten. Die Herstellung der Provisorien ist für Herbst 2020 vorgesehen.

Während der Baumaßnahme wird die Kreuzung Staedtlerstraße als Provisorium erstellt, so dass hier die Abwicklung des Baustellenverkehrs eine Testphase darstellt. Erst nach Abschluss sämtlicher Arbeiten an den Hochbauten und Außenanlagen erfolgt der endgültige Umbau.

Nach der Fertigstellung und dem Probetrieb werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg weitere Maßnahmen festgelegt.

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtlerstraße würde eine spätere Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage zulassen.

Bei den Umbaumaßnahmen in der Nördlichen Ringstraße (Bundesstraße B2) sind weitere technische Hinweise des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu beachten:

- 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).
- Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

- Das Oberflächenwasser der Staedtlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
- Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

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. Die entsprechenden Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

#### **6.4. Sichtdreiecke**

Im Geltungsbereich liegen die Einmündung der Galgengartenstraße und der Städtlerstraße in die Nördliche Ringstraße (Bundesstraße B2). In diesen Einmündungsbereichen sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten.

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.

#### **6.5. Fußwege**

Das Quartier ist von 3 Seiten über die bestehenden Gehwege entlang der Straßen erschlossen.

Entlang der zentralen Einfahrt von Süden besteht eine öffentliche und direkte fußläufige Verbindung zwischen der Staedtlerstraße und der Galgengartenstraße. Über diesen Fußweg kann das Haus für Kinder von Süden und Norden erreicht werden.

Abzweigend von dieser Haupteinschließung führt ein Fußweg Richtung Westen durch den Innenhof bis zur Galgengartenstraße.

Der im Gelände vorhandene Höhenunterschied wird bei den Fußwegen mit Treppenanlagen überwunden.

#### **6.6. Stellplätze (vgl. auch 5.1.)**

Da die zentrale Lage auch eine Lärmbelastigung durch die bestehenden, umgebenden Straßen mit sich bringt, ist eine geschlossene Randbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße und der Staedtlerstraße erforderlich. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Gartenhof.

Die motorisierte und barrierefreie Erschließung des Geländes erfolgt über die Gebäude und die Hauptzufahrt von der Staedlerstraße aus.

Um diese Qualität zu erhalten sollen oberirdisch und im Innenhof so gut wie keine Stellplätze entstehen und ist auch keine Zufahrt in den Innenhof vorgesehen. Es werden großflächige Tiefgaragen geplant, die begrünt oder vollständig überbaut sind.

Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze bei Haus K, Haus W und Haus A und öffentliche Stellplätze entlang der Galgengartenstraße geplant.

Weiterhin sind im Osten für Haus Z private Garagen vorgesehen.

### **6.7. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die auf der Nördlichen Ringstraße verkehrenden Buslinien gegeben. Im Norden und Süden des Areals befinden sich bestehende und erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m. Der Bahnhof ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Die Anordnung einer zusätzlichen, unmittelbar vor dem Plangebiet angeordneten Haltestelle wurde geprüft.

Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen jedoch keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle und geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen.

Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien ist 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.

## **7. VER-UND ENTSORGUNG**

### **7.1. Wasser- und Energieversorgung**

Die Wasser und Stromversorgung sind durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadt Schwabach sichergestellt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein gasgespeistes Blockheizkraftwerk.

### **7.2. Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt auf Privatgrund im Trennsystem.

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 m<sup>3</sup> erforderlich.

Das Regenwasser wird in 3 getrennten Stauraumkanälen gepuffert und gedrosselt in die städtischen MW-Kanäle in der Nördlichen Ringstraße und der Staedlerstraße eingeleitet. Die vom Tiefbauamt vorgegebene Drosselwassermenge wird dabei unterschritten.

Auf den Gründächern werden zusätzlich flächige Rückhaltesysteme eingebaut, die zusätzlichen Stauraum bieten. Dieser Stauraum wurde bei der Berechnung der o.g. Stauraumkanäle nicht angerechnet, wodurch rechnerische Rückhalte-Reserven entstehen.

Die im Zuge der geplanten öffentlichen Straßenverbreiterungen entstehenden Mehrflächen können direkt in die vorhandenen Mischwasserkanäle der jeweiligen Straßen mit entwässert werden.

### **7.3. Rückhalt Niederschlagswasser / Starkregenereignisse**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht großflächig über den Boden möglich. Auf dem Grundstück wurden sanierungsrelevante Bodenbelastungen festgestellt, die durch Grundwasser- und Bodenluftsanierung sowie Bodenaushub teilweise bereits beseitigt wurden, s. Sanierungsbericht der Fa. eos umweltplanung & consulting Dr. Andreas Friz-Töpfer vom März 2018. In den Sanierungsflächen wurden die vorhandenen Verunreinigungen weitestgehend beseitigt, wobei in einer Restfläche noch signifikante Restbelastungen aus Standsicherheitsgründen verblieben sind. In diesem Bereich südlich Haus K muss der Boden weiter abgedeckt werden und es darf keine Versickerung stattfinden.

Eine Versickerung bzw. Verdunstung des Regens ist über die begrünten Flachdächer, die weiteren Grünflächen und mit wasserdurchlässigen Belägen möglich. Auf den Gründächern werden unter dem Substrat flächige Rückhaltesysteme eingebaut, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Auf Grund örtlicher Gegebenheiten (Hanglage) kommt der Ableitung von Niederschlagswasser besondere Bedeutung zu, weil eine Beeinträchtigung Dritter dadurch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

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 Aufkantung 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.

### **7.4. Grundwasser – und Bodenschutz / Altlasten**

Im Vorfeld der Umnutzung des Betriebsgeländes des ehemaligen Drei-S-Werks wurden umfangreiche Bodenaushubmaßnahmen mit dem Ziel der Schadstoffentfrachtung vorgenommen. Auf den diesbezüglichen Sanierungsbericht vom März 2018, erstellt von der eos Umweltplanung & Consulting, Dr. Andreas Friz-Töpfer, wird ausdrücklich verwiesen.

Aus der zusammenfassenden fachlichen Bewertung des Gutachters geht hervor, dass in den Sanierungsflächen F1, F2, F3 durch den Bodenaustausch die Sanierungsziele für MKW, SM, PAK und PCB erreicht wurden. Bereichsweise liegen im Randbereich F4 (Ostflanke) und den tieferen Aushubbereichen der Fläche F5 noch Bodenbelastungen mit MKW>Hilfswert 2 des LfU-Merkblatts 3.8/1 im Untergrund vor; hier besteht nach überschlägiger Berechnung ein Restinventar von etwa 470 kg MKW. Hiervon könnten ca. 55 kg auch unter optimaler Sicherung (Oberflächenversiegelung durch großflächige Bebauung) löslich sein.

Grundwasseruntersuchungen am Pegel GWM 1, der das Schadenszentrum unmittelbar

erschließt sowie am 13 m entfernt liegenden Hausbrunnen der Staedtlerstrasse 1 (Fl.Nr. 621/7) konnten allerdings bisher keine MKW-Belastungen nachweisen.

**Ein wesentliches Gefährdungspotential auf den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch besteht nach gutachterlichem Ermessen nicht (mehr).**

Es ist aber ein Monitoring des Grundwassers im Schadenszentrum oder im unmittelbaren Abstrom erforderlich. Der/die Pegel soll(en) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zeitnah nach dem Abschluss des städtebaulichen Verfahrens eingerichtet werden.

Eine zunächst halbjährliche Beprobung und Untersuchung der Basisparameter erscheint während der Bebauung ausreichend, bei negativem Befund bzgl. MKW, PAK, LHKW kann auf einen jährlichen Zyklus verlängert werden.

### **7.5. Versorgungsleitungen**

In den 3 angrenzenden Straßen befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsträger wie z.B. MDN Main-Donau-Netzgesellschaft, Stadtwerke, Stadt Schwabach und Deutsche Telekom.

Auf dem Baugelände selbst befinden sich keine zu erhaltenden Leitungen mehr und es wird vollständig neu erschlossen.

Bei der Neuverlegung von Leitungen und Leitungsquerungen sind die Belange und Hinweise der verschiedenen Träger zu beachten und der Betrieb der bestehenden Leitungen muss gewährleistet werden.

#### Telekom Deutschland GmbH:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- 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, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 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 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.

### MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH:

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Im Bereich der Galgengartenstraße ist eine Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft verlegt. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben. 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.

Die MDN muss bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

### **7.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen.

Für das zurückversetzte Haus Z erfolgt die Abholung an der Staedtlerstraße.

Die Abholung für Haus B, Haus S und Haus A erfolgt gemeinsam an der Staedtlerstraße. Die Mülltonnen werden hier nur zur Abholung an der Straße aufgestellt.

Haus K und Haus W werden über die Galgengartenstraße entsorgt. Dort befinden sich auch die Müllsammelstellen direkt an der Straße neben den Gebäuden.

## **8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

### **8.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Projektträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen mit Parkplätzen und zur Straßenaufweitung mit einer zusätzlichen Abbiegespur in der Staedtlerstraße erfolgen Grundstücksabtretungen an die Stadt Schwabach.

### **8.2. Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Erschließung und Umsetzung des Projekts wird mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen geschlossen, wodurch die Finanzierung der Erschließungsanlagen gesichert wird.

Nach Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung wird der Bebauungsplan beschlossen, veröffentlicht und somit rechtskräftig.

erstellt am .....

Schwabach, den

.....  
Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat