

Bebauungsplan S-83-93, 2. Änderung „östlich der Walpersdorfer Straße“

Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (vom 14.12.2020 bis 19.01.2021) in Verbindung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in V. m. § 4 BauGB

Dieser Tabelle wurden aus Klarheitsgründen auch die Abwägung der Stellungnahme der Träger öffentlichen Belange und sonstigen Behörden, die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußert haben, aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die im Planungs- und Bauausschusssitzung am 17.11.2020 behandelt wurden (als grauer Text) hinzugefügt.

Hinweis: alle in der Abwägungstabelle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	
Keine Äußerung	
BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (
Keine Äußerung	
Deutsche Bahn AG, München (
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. In unserer Stellungnahme vom 19.10.2020 mit Az: TOEB-MÜN-20-88863 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde dem Bebauungsplan in seiner jetzigen Form nicht zugestimmt, da im Bereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1436 der DB Netz AG mit einbezogen wurde. Bei den Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß §	Die Stadt Schwabach hat auf Grundlage des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 in seinem südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches am 25.09.2020 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches des o.g. rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde unverändert in die Planung übernommen. Der Bebauungsplan S-83-93 setzte die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Fl.Nr. 1436, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, als öffentliches Straßenbegleitgrün fest.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen, gegenüber der Zustimmung aus dem Jahr 1994, NNT 31 Fu Lwb 184/94 gemäß Konzeptplan S-83-93 vom 09.02.1994 widersprechen wir hiermit. Begründung:

Die Zustimmung aus dem Jahre 1994 zur Einbeziehung dieser DB Flächen von km 46,380 bis km 46,640 auf der Westseite der Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg erfolgte unter der Maßgabe als Zuerwerbsflächen.

Diese Zuerwerbsflächen waren aufgrund bahnbetriebsnotwendigen Verbleibes, nicht veräußerbar und kein Bestandteil der im Kaufvertrag aus dem Jahre 2012 veräußerten Flächen. Da auch die Vermessung der Erwerbsflächen erfolgte, die Messungsanerkennung bestätigt wurde, verbleiben diese Flächen weiterhin als bahnbetriebsnotwendig bei der DB AG.

Von Seiten der DB AG, vertreten durch die DB Immobilien, Region Süd wird aus infrastruktureller Sicht auch gegenüber dem Eisenbahnbundsamt Nürnberg keine Zustimmung zur Freistellung dieser bahnbetriebsnotwendigen Flächen erteilt.

Wir bedauern ihnen keine positivere Nachricht mitteilen zu können.

Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme Az: TOEB-MÜN-20-88863 vom 19.10.2020 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die darin enthaltenen Auflagen, Bedingungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit und sind in dem weiteren Verfahren zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Görens

Zum Bebauungsplanverfahren S-83-93 hat die DB AG der Einbeziehung des Bahngeländes in den Geltungsbereich der Planung und als Zuerwerbsfläche auszuweisen, zugestimmt (Stellungnahme der DBahn AG vom 18.08.1994).

Auf Grundlage der o.g. Zustimmung wurde der Bebauungsplan S-83-93 rechtsverbindlich. Eine Rücknahme dieser erteilten Zustimmung ist rechtlich schwer möglich, da der Bebauungsplan bereits 1996 seine Rechtskraft erlangt hat.

Im 2. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan wurden keine anderslautenden Festsetzungen im o.g. Bereich getroffen. Die Teilfläche wird entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach die betroffene Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Die Stellungnahme der DB AG vom 19.10.2020 wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses behandelt (s. grauer Text nachstehend).

Gleichzeitig wurden entsprechend der Anregung der DB AB das Eisenbahn-Bundesamt an der Planung zur öffentlichen Auslegung beteiligt und am 25.01.2021 ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die in der Anlage 2 dargestellten sehr geringe Anteile der Fl.nr. 1436 gestellt.

Sollte sich im Rahmen des Freistellungsverfahrens herausstellen, dass die Fläche bahnbetriebsnotwendig ist, wird die Stadt Schwabach den Bebauungsplan S-83-93 entsprechend anpassen. Die Herausnahme einer Teilfläche ist im 2. Änderungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes nicht zielführend.

Deutsche Bahn AG, München (19.10.2020)

Strecke Nr. 5320 /Treuchtlingen· Nürnberg/ km 46,35 - 46,50 / links der Bahn

Wir zur Kenntnis genommen

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Da im Bereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1436 der DB Netz AG mit einbezogen wird, bitten wir Sie, folgende immobilienwirtschaftliche Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen:</p>	<p>Mit Schreiben vom 22.10.2020 wurde der DB AG die Rechtslage wie nachstehend geschildert, mitgeteilt und gebeten die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gem. Schwabach befindlichen Bahnanlagen zu benennen.</p>
<p>Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m.§ 18 AEG). Die Überplanung von gewidmeten Eisenbahnflächen durch eine andere Fachplanung ist daher unzulässig. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können nur nachrichtlich aufgenommen werden und sind im Bebauungsplan lila zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Stadt Schwabach hat auf Grundlage des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Änderungsverfahren eingeleitet. Der o.g. Bebauungsplan setzt die im Geltungsbereich liegende Teilfläche Fl.Nr .1436, Gem. Schwabach, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, als öffentliches Straßenbegleitgrün fest. Zum Bebauungsplanverfahren S-83-93 hat die Deutsch Bahn AG in Ihrer Stellungnahme vom 18.08.1994 der Einbeziehung des Bahngeländes in den Geltungsbereich der Planung und als Zuerwerbsfläche auszuweisen, zugestimmt. Diese Stellungnahme wurde in der Sitzung des Stadtrates am 30.06.1995 behandelt und so beschlossen. Im 2. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan wird die Stadt Schwabach keine anderslautenden Festsetzungen im o.g. Bereich treffen. Die Teilfläche wird entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. Planblatt zur 2. Änderung des Bplanes S-83-93).</p> <p>Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach die betroffene Teilfläche als Fläche für Gemeinbedarf und nicht als Flächen für Bahnanlagen dar. Laut uns vorliegenden Unterlagen wurden im Rahmen des Freistellungsantrags zur Entwidmung der Bahnflächen die Flurstücke Fl.nr. 1343/17, 1436/29, 1436/31, 1436/33 und 1440/2 freigestellt (a. Anlage 1 zur Abwägungstabelle)</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Daher wird dem Planungsentwurf in der uns vorliegenden Version nicht zugestimmt.	Mit dem Schreiben vom 22.10.2020 wurde die DBahn die o.g. Rechtslage mitgeteilt. Sie hat sich dazu noch nicht geäußert.
Wir weisen darauf hin, dass sich das Bahngrundstück zwar nicht mehr im Eigentum der DB AG befindet, jedoch aufgrund von evtl. vorhandenen Bahnanlagen noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Bei noch Planungsbehafteten Betriebsflächen ist das Eisenbahnbundesamt (EBA Nürnberg) zu beteiligen. Ohne die Zustimmung des EBA darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.	Die DBahn wurde gebeten im laufenden Verfahren konkret zu benennen welche Bahnanlagen sich auf dem betroffenen Grundstück befinden und eine Widmungsverfügung für die o.g. Bahnfläche zu übersenden.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.	Bei den künftigen Aus- und Umbaumaßnahme sowie notwendigen Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung der Bahnanlagen auf der genannten Fläche. werden im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Vorgaben formuliert.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.	Auf den, der Bahnfläche FI.Nr.1436 angrenzenden Flächen sind vom Vorhabenträger die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. Im Bebauungsplan werden auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes Lärmschutzfestsetzungen getroffen (s. § 11 Lärmschutz der textl. Festsetzungen).
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.	In der Begründung zur 2. Änderung wird entsprechend dem Verursacherprinzip erläutert, dass gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter keine Ansprüche gestellt werden können.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Es wird davon ausgegangen, dass durch die 2. Änderung des BPlanes S-83-93 die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört wird.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Immobilienrechtliche Belange Die o.g. Baumaßnahme betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien, als von der Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an den Antragsteller verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.</p>	<p>Die immobilienrechtlichen Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Bebauungsplan der aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 abgeleitet werden keine Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG erfolgen. In Falle einer Veränderung des Rechtsstandes werden der DB AG die entsprechende Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt.</p>
<p>Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	<p>Die Sicherung der Grenzsteine ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.</p>	<p>Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan S-83-93 wurden mit Zustimmung der DB AG die Teile des Grundstücks Fl.Nr. 1436 in den Geltungsbereich eingezogen. Die 2. Änderung trifft hierzu keine anderslautenden Festsetzungen.</p>
<p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.</p>	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 trifft in Bezug auf das Bahngelände keine anderslautende Festlegungen über die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.</p>
<p>Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewie-</p>	<p>In der 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 wurden in Bezug auf das Bahngelände die bestehenden Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Die Rechtslage bleibt unverändert bestehen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>sen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Sollten sich aus dem geplanten Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen ergeben, wird die DB AG im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung gesondert beteiligt.</p>
<p>Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Infrastrukturelle Belange Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist.</p>	<p>Die Beachtung des Betretens und des Befahrens des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.</p>	<p>Sollten sich aus dem geplanten Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen ergeben, wird die DB AG im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gesondert beteiligt.</p>
<p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Sehe vorstehende Stellungnahme.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p>	<p>In der Begründung zur 2. Änderung wird entsprechend dem Verursacherprinzip erläutert, dass gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter keine Ansprüche gestellt werden können.</p>
<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.</p>	<p>Sehe vorstehende Stellungnahme.</p>
<p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.</p>	<p>Die Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens bei konkreten Bauvorhaben beachtet.</p>
<p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Die Beachtung des Betretens und des Befahrens des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bei konkreten Bauvorhaben wird im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens die DB AG beteiligt und entsprechende Auflagen formulieren.</p>
<p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch</p>	<p>Die Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens für die Bauvorhaben in der Nähe des</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	Bahngeländes wird die DB AG beteiligt. Die hier vorgebrachten Anregungen können zum konkreten Zeitpunkt der Baumaßnahmen eingebracht werden.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.	Sehe oben.
Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	Sehe oben
Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumateria-lien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.	Sehe oben
Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Vorlage einer konkreten Planung wird im Rahmen der Baugeneh-migungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens die DB AG beteiligt.
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahn-übergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Sig-nalbildern nicht vorkommen.	Sehe oben.
Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauf-tragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.	Sehe oben

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).	Sehe oben
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.	Sehe oben.
Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.	Sehe oben.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.	Sehe oben.
Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.	Sehe oben. Die im Geltungsbereich der Planung liegende Teilfläche des Bahngeländes Fl.Nr. 1436 ist wie im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zu Zeit sind keine Baumaßnahmen und keine Maßnahmen zur Bepflanzung dieser Bahnflächen weder geplant noch vorgesehen. Bei Bepflanzung dieser Fläche wird die DB AG im Rahmen der konkret vorliegenden Planung beteiligt
Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (</p>	
<p>Keine Äußerung</p>	
<p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg (16.12.200 und 03.12.2020</p>	
<p>Das Eisenbahn-bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Es wird auf die Stellungnahme vom 03.12.2020 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom 03.12.2020</p>	
<p>Ihr Schreiben ist am 02.12.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens S-83-93 „östlich der Walpersdorfer Straße“ in Schwabach berührt, da das Plangebiet unmittelbar an die östlich davon gelegenen Bahnanlagen anschließt und laut Lageplan (Anlage 0) sogar in das bahngewidmete Flurstück 1436 hineinragt. Sie beabsichtigen somit, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage (FINr. 1436) mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gern. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

In Ihrer Stellungnahme vom 22.10.2020 führen Sie aus, dass die Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 18.08.1994 der Einbeziehung des Bahngeländes in den Bebauungsplanentwurfes S-83- 93 zugestimmt hat. Um welche Fläche genau es sich hier handelt, ist aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist das Flurstück, FINr. 1436/29, das in Teilen ebenfalls in den Planungsbereich fällt, bereits mit Bescheid vom 12.02.2014 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Insofern bestehen zumindest gegen die Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die FINr. 1436/29 keine Bedenken.

Um hier rechtlich klare Verhältnisse zu erlangen, empfehle ich dennoch, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für den in das Flurstück FINr. 1436 hineinragenden Flächenteil des Bebauungsplanes zu stellen. Ob der aktuelle Bebauungsplan ggf. noch weitere bahngewidmete Flächen berührt bzw. überplant, kann nur die DB AG selbst feststellen .

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass der Antragsteller bzw. die späteren Nutzer dieser Bebauungsplanfläche die aus dem Bahnbetrieb auf dieser benachbarten Bahnanlage auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub , entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene

Abwägungsvorschläge

Die Stadt Schwabach hat auf Grundlage des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 in seinem südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Änderungsverfahren eingeleitet. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 wurde unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 übernommen. Der Bebauungsplan S-83-93 setzte die im Geltungsbereich liegende Teilfläche Fl.Nr. 1436, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, als öffentliches Straßenbegleitgrün fest. Zum Bebauungsplanverfahren S-83-93 hat die Deutsche Bahn AG der Einbeziehung des Bahngeländes in den Geltungsbereich der Planung und als Zuerwerbsfläche auszuweisen, zugestimmt (Stellungnahme der DBahn AG vom 18.08.1994).

Im 2. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan wird die Stadt Schwabach keine anderslautenden Festsetzungen im o.g. Bereich treffen. Die Teilfläche wird entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt. Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach die betroffene Teilfläche als Fläche für Gemeinbedarf und nicht als Flächen für Bahnanlagen dar.

Auf Empfehlung des Eisenbahn-Bundesamtes wurde am 25.01.2021 ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-83-93 liegende Teilfläche aus der Fl.Nr. 1436 gestellt (s. Anlage 2- Darstellung der Flächen die von Bahnbetriebsflächen freigestellt werden sollen).

Im Punkt 7 Immissionen- Lärmimmissionen der Begründung wurde auf den Bahnbetrieb auf dem vom Osten angrenzenden Grundstück hingewiesen. Entsprechend dem Verursacherprin-

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.</p> <p>Auf die Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, vom 19.10.2020, Az. TOEB-MÜN-20-88863 wird verwiesen.</p>	<p>zip können gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter keine Ansprüche gestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme der DB AG Immobilien, vom 19.10.2020 wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung am 17.11.2020 behandelt. Das Ergebnis ist in der grauen Schrift unter dem Punkt Deutsch Bahn (vorstehender Punkt) zu entnehmen.</p>
<p>Gemeinde Rednitzhembach (05.01.2021)</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (15.01.2021)</p>	
	<p>Zur Öffentlichen Auslegung wurde inhaltlich die gleiche Stellungnahme wie bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 17.11.2020 behandelt (s. graue nachstehend eingeführte Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).</p>
<p>Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (16.10.2020)</p>	
<p><i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.	<p>Die Belange der Wirtschaft werden bei der Planung berücksichtigt. Auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1286 wurde durchgängig ohne Inanspruchnahme dieser Fläche für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Gewerbegebiet festgesetzt.</p>

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

<i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</i> <ul style="list-style-type: none">- Keine eigenen Planungen und Maßnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</i> <i>Einwendungen</i> <ul style="list-style-type: none">- Keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<i>Rechtsgrundlagen</i> <ul style="list-style-type: none">- Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<i>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i> <ul style="list-style-type: none">- Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Industrie- und Handelskammer Nürnberg	
Keine Äußerung	
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt	
Keine Äußerung	
N-Ergie netz (22.12.2020)	
Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant. Gegen die oben genannte Maßnahme besteht aus unserer Sicht kein Einwand. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss vor Erneuerbaren Energieanlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden DB AG und die Stadtwerke Schwabach als Versorgungsträger bzw. Anlagenbetreiber der Flächen im Geltungsbereich wie auch angrenzenden Flächen beteiligt.
Planungsverband Region Nürnberg (13.01.2021)	
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<u>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Reg. v. Mfr., Ansbach</u> (
Es wurde festgestellt; dass das o. g: Vorhaben der Stadt Schwabach: → Bereits mit Schreiben vom 21.10.2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Dies wird inhaltlich aufrechterhalten. Weitere Anregungen sind nicht angezeigt.	Die Behandlung der Stellungnahme vom 21.10.2020 erfolgte in der Planungs- und Bauausschusssitzung am 17.11.2020 (s. nachstehende Stellungnahme in grauer Schrift).
<u>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Reg.v.Mfr., Ansbach</u> (21.10.2020)	
Es wurde festgestellt; dass das o. g: Vorhaben der Stadt Schwabach - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Nach Überprüfung des Vorhabens anhand des hiesigen Raumordnungskatasters sind im Geltungsbereich Teilflächen eines amtlich kartierten Biotops (SC-0284 TF 01 und TF 02) sowie eines Landschaftsbestandteils/ Grünbestands (LB 70) vorhanden. Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP (7) 7.1.3.5 (G)) ist es von besonderer Bedeutung, zur Ergänzung der großräumigen Schutzgebietsflächen besonders wertvolle, kleinflächige Lebensräume von örtlicher und überörtlicher Bedeutung als Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile und Grünbestände zu sichern. Diesbezüglich wird auf eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen verwiesen. Sofern von o. g. Vorhaben ggf. zu rodender Baumbestand betroffen wäre, ist von den forstwirtschaftlichen Fachstellen zu klären, ob es sich bei diesem um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt: Ggf. wäre dann das Ziel. 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) einschlägig, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.	<p>Das Biotop SC-0284 (farbige Fläche)</p>  <p>erstreckt sich über die Fl.Nr. 1287 und zum Teil über das Bahngrundstück Fl.Nr.1436.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

	<p>Diese Flächen wurden mit Ausnahme des Landschaftsbestandteils Nr. 70 der ein Teil des Biotops 284 bildet im seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet und einer Zufahrtstraße überplant. Für dieses Gebiet der Planung besteht seit über 25 Jahren ein Baurecht.</p> <p>Es ist anzumerken, dass die festgesetzte Grünfläche nördlich des Landschaftsbestandteils Nr.70 im rechtsgültigen Bebauungsplan nur im geringen Teil eine Biotopfläche bildete. Auf der o.g. Teilfläche befindet sich ein Lagerplatz.</p> <p>In diesem laufende Bebauungsplanverfahren wurden noch weitere Biotopfläche unter Schutz gestellt als im Ursprungsbebauungsplan S-83-93.</p> <p>Durch die 2. Änderung des BPlanes S-83-93 wird das Biotop zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche fast vollständig erhalten.</p> <p>Ebenfalls wird die Biotopfläche auf dem Grundstück der Bahn Fl.Nr. 1436 aus dem Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche unverändert in die neue Planung übernommen.</p> <p>Zur Biotopvernetzung werden weitere Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.</p> <p>Die Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden. Zu ihrer Stellungnahme wurde im weiteren Punkt dieser Abwägungstabelle Stellung genommen. Noch vor der Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Die endgültige Abstimmung mit der UNB wird im weiteren Verfahren erfolgen.</p>
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (13.01.2021)	

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>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:</p> <p>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-83-93 "östlich der Walpersdorfer Straße" geändert und eine bislang vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer zugunsten weiterer Gewerbebauflächen, eines Biotops und einer Gemeinbedarfsfläche zurückgenommen werden. Dadurch wird die Erhebung der Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Walpersdorfer Straße ermöglicht. Tatsächlich ist im Bestand bereits ein fast vollständig bebautes Gewerbegebiet vorhanden und der rückwärtige Bereich wird gegenwärtig als Parkplatz und Bolzplatz genutzt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,0 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits gewerbliche Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen dar.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken, Ansbach (15.10.2020)</p>	
<p>Frühzeitige Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>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:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-83-93 "östlich der Walpersdorfer Straße" geändert und eine bislang vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer zugunsten weiterer Gewerbebauflächen, eines Biotops und einer Gemeinbedarfsfläche zurückgenommen werden. Dadurch wird die Erhebung der Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Walpersdorfer Straße ermöglicht. Tatsächlich ist im Bestand bereits ein fast vollständig bebautes Gewerbegebiet vorhanden und der rückwärtige Bereich wird gegenwärtig als Parkplatz und Bolzplatz genutzt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,0 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits gewerbliche Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt – , Ansbach (15.12.2020)	
Bei der oben genannten Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt – , Ansbach (15.10.2020)	
Bei der oben genannten Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde - , Ansbach	
Keine Äußerung	
Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde - , Ansbach (16.10.2020)	
Zur Klärung einer eventuellen Betroffenheit von artenschutzrelevanten Tierarten (im vorliegenden Fall u.U. Vögel und Zauneidechsen) und damit verbundenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben sollte nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden.	Die Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden. Zu ihrer Stellungnahme wurde im weiteren Punkt dieser Abwägungstabelle Stellung genommen. Noch vor der Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Die endgültige Abstimmung mit der UNB wird im weiteren Verfahren erfolgen. Die UNB wird weiterhin eng in dieses Verfahren eingebunden.
Staatliches Bauamt Nürnberg (17.12.2020)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Erlangen (17.12.2020)	

Anregungen**Abwägungsvorschläge**

Keine Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (
Keine Äußerung	
Stadtverkehr Schwabach GmbH (09.12.2020)	
Wir haben zu den beabsichtigten Planung keine Anmerkungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtdienste Schwabach GmbH (11.12.2020)	
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtdienste Schwabach GmbH (08.10.2020)	
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwabach GmbH (07.01.2021)	
Gegen den Bebauungsplan S-83-93_2 Änderung „östlich der Walpersdorfer Straße" in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com , um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen geplant. Sollten Baumaßnahmen durchgeführt werden, wird Vodafone/Kabel Deutschland im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens an der Planung beteiligt.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p>	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (08.10.2020)</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Zeit sind keine Baumaßnahmen geplant. Sollten Baumaßnahmen durchgeführt werden, wird Vodafon/Kabel Deutschland im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens an der Planung beteiligt.</p>
<p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRS-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Die terminliche Abstimmung einzelner Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach§ 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist aber kein Belang der Bauleitplanung.</p>
<p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</p>	
<p>Keine Äußerung</p>	

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach

Amt 23.2 – Straßenverkehrsamt	
Keine Äußerung	
Amt 23.3 – Feuerwehr (über Ref. 2 – 13.01.2021)	
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.10.2020.	<p>Das Schreiben der Feuerwehr vom 19.10.2020 wurde in der Planungs- und Bauausschusssitzung am 17.11.2020 behandelt (s. Abwägung aus dieser Sitzung in der grauen Schritt).</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens teilte die Bauordnungsbehörde mit, dass die Belange des Brandschutzes nur bei Sonderbauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.</p>
Amt 23.3 – Feuerwehr (über Ref. 2 – 19.10.2020)	
<p>Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.</p> <p>Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.	<p>Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke gemäß den Vorgaben</p>
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis	<p>1. Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.	Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen verkehrsrechtliche Anordnungen und können gemäß dem Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Bauantrag geklärt und beachtet.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	s. oben. Der Anregung wird, wie vorstehend geschildert entsprochen.
Amt 26 – Umweltschutzamt (über Ref. 2 – 13.01.2021)	
Das Gebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich im südlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 von 1996. In dem Bebauungsplan S-83-93 wurden das Biotop-Nr. 284 und weitere Grünstrukturen festgesetzt. <u>Eingriffsregelung:</u> Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden. <u>Gesetzlicher Biotopschutz:</u> Das Biotop Nr. 284 befindet sich auf der Flur-Nr. 1287, Gern. Schwabach und liegt zum Teil im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung. Es ist in Teilen als Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 geschützt. Es bleibt in der 2. Änderung wiederum	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

festgesetzt und ist berücksichtigt im Bebauungsplanvorentwurf.

Spezieller Artenschutz:

Weitere Artenschutzbelange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Es finden sich weitere Grünstrukturen auf den Flur-Nm. 1287 und 1436/29, Gern. Schwabach. Dabei handelt es sich v.a. auf der Flur-Nr. 1287 am Ostrand um ein Feldgehölz mit heckenartigen Ausläufern im Süden und am Südwestrand die Ausläufer der Baumhecke des LB 70 bzw. Biotop-Nr. 284. Diese Strukturen sind im Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 nicht berücksichtigt. Aufgrund der Biotopausstattung besteht die Gefahr, dass in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hineingepflanzt oder eingegriffen wird. Es muss deshalb geprüft werden, ob Verbote bestehen und wenn ja, durch welche Maßnahmen diese Verbote umgangen werden können. Es ist möglich, zunächst einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vorzunehmen. Das Feldgehölz ist im Gesamtzusammenhang mit seiner Ausdehnung nach Norden zu betrachten. Im innerstädtischen Bereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach (BSchV). Im Bereich des Feldgehölzes fallen unter Umständen die Bäume noch nicht unter die Baumschutzverordnung oder aber Bäume, die der BSchV unterliegen und innerhalb von Baugrenzen stehen, können bei einer Bebauung nicht erhalten werden.

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planungen nicht tangiert.

Diese Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 17.11.2020 behandelt. Auf diese nachstehend in der grauen Schrift beigefügten Abwägung wird verwiesen.

Amt 26 – Umweltschutzamt (über Ref. 2 – 19.10.2020)

Untere Naturschutzbehörde

Das Gebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich im südlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 von 1996. In dem Bebauungsplan S-83-93 wurden das Biotop-Nr. 284 und weitere Grünstrukturen festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eingriffsregelung:

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Gesetzlicher Biotopschutz: Das Biotop Nr. 284 befindet sich auf der Flur-Nr. 1287, Gem. Schwabach und liegt zum Teil im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung. Es ist in Teilen als Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 geschützt. Es bleibt in der 2. Änderung wiederum festgesetzt und ist berücksichtigt im Bebauungsplanvorentwurf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Spezieller Artenschutz: Weitere Artenschutzbelange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Es finden sich weitere Grünstrukturen auf den Flur-Nrn. 1287 und 1436/29, Gern. Schwabach. Dabei handelt es sich v.a. auf der Flur-Nr. 1287 am Ostrand um ein Feldgehölz mit heckenartigen Ausläufern im Süden und am Südwestrand die Ausläufer der Baumhecke des LB 70 bzw. Biotop-Nr. 284. Diese Strukturen sind im Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 nicht berücksichtigt. Aufgrund der Biotopausstattung besteht die Gefahr, dass in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hineingeplant oder eingegriffen wird. Es muss deshalb geprüft werden, ob Verbote bestehen und wenn ja, durch welche Maßnahmen diese Verbote umgangen werden können. Es ist möglich, zunächst eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen. Das Feldgehölz ist im Gesamtzusammenhang mit seiner Ausdehnung nach Norden zu betrachten. Im innerstädtischen Bereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach (BSchV). Im Bereich des Feldgehölzes fallen unter Umständen die Bäume noch nicht unter die Baumschutzverordnung oder aber Bäume, die der BSchV unterliegen und innerhalb von Baugrenzen stehen, können bei einer Bebauung nicht erhalten werden.</p>	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 abgeleitet. Die Biotopfläche 284 als Teil des LB 70 wird als zu erhalten festgesetzt. Andere Teile des Biotops 284 wurden im rechtsgültigen Bplan S-83-93 nicht erfasst. In der 2. Änderung werden zur räumlichen Gliederung weitere Biotopflächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche (früher als Gewerbegebiet festgesetzt) unter Schutz gestellt. Zusätzlich werden noch weitere Fläche als Biotopvernetzung auf der Fl.nr .1287 festgesetzt (s. Planblatt).</p> <p>Noch vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Die endgültige Abstimmung mit der UNB wird im weiteren Verfahren erfolgen.</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planungen nicht tangiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Öffentlichkeit	
<p>Bürger 1 (23.11.2020)</p>	
<p>In der aktuellen Fassung der textlichen Festsetzungen ist im § 13 Abs. 2 sonstigen Festsetzungen folgendes geregelt: „Für überörtlichen Versorgung sind Funk und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.“</p>	

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Auf dem Gebäude Meister Lagehalle ist schon seit 20 Jahren eine Antennenanlage vom Deutschen Funkturm installiert. Außerdem haben wir noch einen langfristigen Vertrag mit dem Detuschen Furnkturm. Wir bitten um kurze Stellungnahme. Welche Flächen von dieser Regelung betroffen sind.</p>	<p>Bei bereits installierten Anlagen auf den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches gilt der Bestandschutz. Für alle neu zu installierenden Funk- und Sendeanlagen im Bereich der Planung gilt: „Für überörtlichen Versorgung sind Funk und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.“</p>
<p>Bürger 1 (Okt. 2020)</p>	
<p>Der im Sanierungsgutachten 2017 unter SAN 7 in den Untersuchungen aufgenommene Entwicklungsbereich für das Gebiet um die Walpersdorfer Straße sah für das Leuchtturmprojekt Lagerhaus eine Mischnutzung vor. Das begrüßten wir sehr, eröffnet doch eine Mischnutzung deutlich mehr Möglichkeiten als reines Gewerbe. Was von Vorteil wäre, ist eine Nutzung aus Gewerbe für EG und OG und dann weiter nach oben fortgesetzt eine Mischnutzung aus Gewerbe und dazugehörigen Arbeitslofts im Dachgeschoss. Die Möglichkeit, im Industriedenkmal arbeiten und auch wohnen zu können, ist sicher attraktiv und besser vermarktbar als nur reines Gewerbe auf 3.000 m². Darüber hinaus stellte sich auch die Frage gestellt, inwieweit in Schwabach der Bedarf für so viel Gewerbe gegeben gewesen wäre.</p>	<p>Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der SAN 7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach vollständig aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93 abgeleitet. Eine „briefmarkenartige“ Änderung der Ausweisung der Flächen von Gewerbegebiet in eine Mischgebiet ist städtebaulich nicht zielführend. Das wurde im Rahmen der Untersuchung SAN 07 erkannt und der Bereich der 2. Änderung weiterhin als Gewerbegebiet entwickelt. Es werden im Rahmen der Fortführung der Untersuchung zur SAN 7 und weiter bei der Entwicklung der Flächen an der Angerstraße / Eilgutstraße planerischen Überlegungen angestellt, wie mit diesen Flächen und Flächen entlang der Walpersdorfer Straße verfahren werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt wird jedoch der Bebauungsplan S-83-93 im 2. Änderungsverfahren nur im Kernaussagen geändert.</p>
<p>Jedoch ist nun in der Bebauungsplanänderung bzw. im Nutzungskonzept zur Änderung für das gesamte Gebiet östlich der Walpersdorferstraße (Flur Nummer 1287 und 1286) komplett reine Gewerbenutzung vorgesehen. Auch das bisherige Mischgebiet an der Nordostecke Walpersdorferstr./Angerstraße ist nun als Gewerbegebiet vorgeschlagen! Eine rein gewerbliche Nutzung erschwert die Nutzung dieser großen Flächen. Aufgrund der gegebenen Außenflächen ist auch eine Nutzung der Gebäude / des Areals für Praxen schwierig, denn diese erfordern eine größere Anzahl an Stellplätzen, als auf dem Grundstück geschaffen werden kann.</p>	<p>Sehe vorstehende Stellungnahme</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Bliebe folglich nur entweder Tiefgarage oder Stellplatzablöse, was einen hohen Kostenfaktor beinhaltet.</p>	
<p>Für das BayWa Gelände auf der anderen Seite der Angerstraße ist bereits Mischnutzung vorgesehen: Auszug aus A 41_019 2020 Anlage 3 Sept.2020/Zitat aus den Überlegungen 17.03.2009 • „Bereich nördlich der Angerstraße I BayWa-Gelände <i>Im Bereich des jetzigen BayWa-Geländes ist eine Nutzung im Sinne eines Mischgebietes vorgesehen. Diese Vorgaben resultieren aus dem nördlich angrenzenden Nutzungs- und Gebäudebesatz, der sich insbesondere bis zur parallel verlaufenden Maximiliansstraße durch Wohnbebauung auf großzügigen Grundstückszuschnitten auszeichnet. Nordöstlich in Richtung Bahnhofstraße schließen ebenfalls Gebäude des verdichteten Kernstadtbereiches mit klassischer Mischnutzung (Wohnen und Dienstleistungsgewerbe wie Ärzte, Büros, Kanzleien etc.) an.</i></p>	<p>Diese Flächen liegen weiter entfernt vom Geltungsbereich der Planung. Mögliche Konzepte zur Entwicklung dieses Areals Angerstraße/ Eilgutstraße werden im Rahmen der SAN 7 bzw. bei Anpassung bzw. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 entwickelt und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Überplanung diese Flächen ist nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><i>Für die Flächen im nördlichen Bereich wird eine eher kleinteilige Nutzung - orientiert am jetzigen Bestand - angestrebt. Südlich davon und östlich anschließend zur Bahnlinie sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Dies gründet insbesondere auf Überlegungen der Stadt, einen Festplatz außerhalb der Innenstadt für gewerbliche, kulturelle und freizeit-relevante Veranstaltungen (Gewerbeschau, Automesse, Flohmärkte, Kirchweih etc.) anbieten zu können.</i></p>	<p>Siehe oben.</p>
<p><i>Angrenzend an diese Fläche sollen für den Bereich westlich bis zur Walpersdorfer Straße gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die emissionsbedingt in Teilbereichen auch in eingeschränkter Form sinnvoll wären. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass weiterhin die optimale Nutzung der Flächen durch die Eigentumsverhältnisse, Grundstückszuschnitte, Erschließungsfragen, eventuell zu erhaltende Biotopflächen und die umgebenden lärmintensiven Nutzungen erschwert wird".</i></p>	<p>Siehe oben.</p>
<p>In Zeiten der Corona-Pandemie wird deutlich, dass große Büroflächen und Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten führen können. Die künftige Entwicklung wird vermehrt in Richtung Horne-Office gehen, daher sind eher Bereiche mit Mischnutzung (Arbeitslofts!) zukunftsweisend!</p>	<p>Siehe oben.</p>

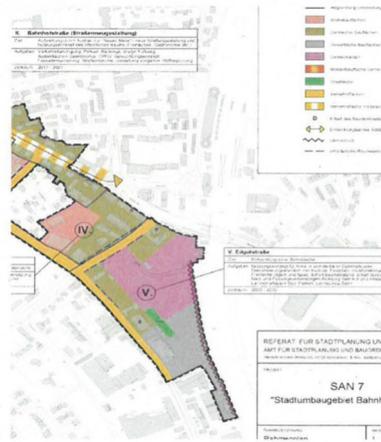
Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Auszug aus S. 46, A_41-187_2017 2 Schriftliche Dokumentation/Rahmenplan SAN 7 / 2017 <i>Im gewerblichen Bereich macht sich die durch den drohenden Funktionsverlust mangelnde Investitionsbereitschaft auch im Gebäudebestand bemerkbar. Fehlende technische Ausstattung und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten führen zu Leerständen oder Zwischennutzungen, die einen Trading-down-Effekt befürchten lassen.</i></p> <p>Und Auszug aus S. 55/56, A_41-187_2017 2 Schriftliche Dokumentation/Rahmenplan SAN 7 / 2017 <i>Entlang der Walpersdorfer Straße ist die Abgrenzung zwischen rein gewerblicher Nutzung und Mischgebiet neu festzulegen. Bei der Suche nach einer Folgenutzung für die denkmalgeschützte Lagerhalle Walpersdorfer Straße 23 stellt die Festsetzung als Gewerbegebiet im dort rechtskräftigen Bebauungsplan ein Entwicklungshindernis dar. ... Die Baudenkmäler bieten sich als Leuchtturmprojekte an, deren Sanierung einen positiven Effekt auf die Entwicklung des Maßnahmenbereichs haben kann.</i></p>	<p>Siehe oben.</p>
<p>Wir bitten aus vorgenannten Gründen doch zu überlegen, ob nicht für den Bereich das ganze Grundstück mit der Flur Nummer 1286 als Mischgebiet festgelegt werden könnte.</p>	<p>Siehe oben.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge



(aus S. 48, A_41-187_2017_2 Schriftliche Dokumentation zum SAN 7....)

Bereits im Untersuchungsrahmen zur SAN 07 Bahnhofstraße wurde der Bereich der 2. Änderung S-83-93 als Gewerbegebiet erfasst. Aussagen zu Grundstücken die außerhalb der laufenden Planung liegen, können in diesem Verfahren nicht getroffen werden.

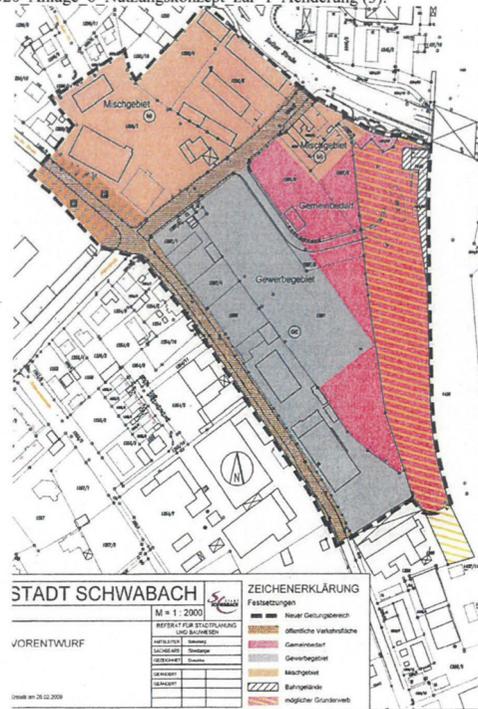
Die vorgebrachten Anregungen werden an die Sachbearbeitung zur Entwicklung der SAN 07 Bahnhofstraße weiter geleitet, da diese dieses Verfahren betreffen.

Es wäre uns unverständlich, wenn diese Überlegungen und Vorschläge aus den Untersuchungen zum SAN 7 nicht zum Tragen kämen, sondern der ganze Streifen östlich der Walpersdorferstraße zum Gewerbegebiet werden würde, auch Bereiche direkt an der Angerstraße, die bisher Mischgebiet waren. Zumindest ist das im Nutzungskonzept zur Änderung so vorgeschlagen:

Anregungen

Abwägungsvorschläge

A_41_019_2020 Anlage 6 Nutzungskonzept zur 1. Änderung (3):



Siehe oben

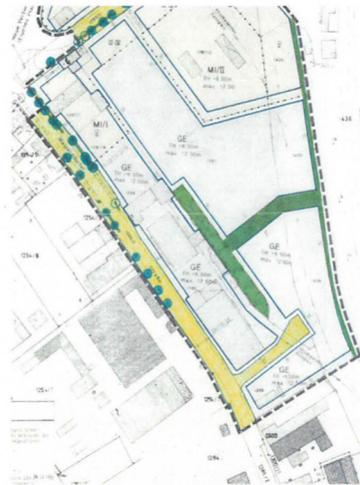
Darüber hinaus sollte die Nutzung des Flurstückes 1286 und der angrenzenden Gebiete für Gemeinwohl aufeinander abgestimmt werden.

Ein Grünstreifen (kein Biotop) wie bereits in früheren Fassungen (B-Plan S-83-93) vorgesehen, könnte das Areal als Mischgebiet in Richtung Osten abgrenzen:

Es bestehen außer den Untersuchungen im Rahmen der SAN 07 Bahnhofstraße keine konkreten planerischen Überlegungen zur Überplanung der Fläche an der Anger- /Eilgutstraße. Sie sind kein Belang dieses Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen

Abwägungsvorschläge



B-Plan S-83-93

Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)

Amt 21 – Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2 – 13.01.2021)

Zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände oder sonstigen weiteren Anmerkungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt 22 – Amt für Senioren und Soziales und Seniorenrat (über Ref. 2 –13.01.2021)

Zur vorgelegte Planung hat das Sachgebiet Seniorenarbeit von der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach eine Rückmeldung eingeholt. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan so zu.
Das Amt für Senioren und Soziales stimmt der vorgelegten Planung ebenfalls grundsätzlich zu.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt 44 – Tiefbauamt (08.12.2020)

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 21.10.2020. eine weitere Stellungnahme oder Veränderungen gegenüber der vorgenannten sind aus unserer Sicht nicht angezeigt.</p>	<p>Es wird auf die nachstehende Stellungnahme die zum o.g. Schreiben vom 21.10.2020 abgegeben wurde.</p>
<p>Amt 44 – Tiefbauamt (21.10.2020)</p>	
<p><u>1. Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Gemäß der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung beträgt der maximale Versiegelungsgrad der als Gewerbefläche ausgewiesenen Teilfläche Flst. 1286, Gem. Schwabach, 80%. Sofern bei geplanter Nachverdichtung eine Überschreitung zu erwarten ist, sind im Rahmen der Grundstücksentwässerung Regenrückhaltemaßnahmen umzusetzen. Die öffentliche Erschließung ist über die Walpersdorfer Straße gesichert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen werden im § 14 Abs. 4 „Abführung von Oberflächenwasser“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Teilflächen Flst. 1287 und 1436/29 sind ungebunden befestigt. Anfallendes Oberflächenwasser versickert momentan an Ort und Stelle. Mit einer geplanten Bebauung und/oder Versiegelung sind nutzungsabhängig anfallende Schmutz- und/oder Niederschlagswässer getrennt zu fassen und über eine neu herzustellende Trennkanalisation abzuleiten. Der Anschluss ans öffentliche Netz erfolgt jeweils in der Eilgutstraße. Der kanalindiziert maximale Versiegelungsgrad für die Teilflächen beträgt 30%. Bei Überschreitung sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Bei Vorliegen einer konkreten Planung für Fläche für den Gemeinbedarf (südlicher Teil der Fl.Nr. 1287) wird es vom städtischen Tiefbauamt geprüft, unter welchen Bedingungen anfallende Schmutz- und /oder Niederschlagswasser entsorgt werden sollen.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens für zukünftige Bauvorhaben auf der Fläche für Gemeinbedarf werden Entwässerungsunterlagen dem Tiefbauamt zur Prüfung vorgelegt.</p>
<p>Die auf dem Flst. 1436/29 außerhalb des gegenständlichen Festsetzungsbereichs bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen sind im Rahmen der v. g. Erschließung von der grenzparallel verlaufenden Vorflutleitung der Deutschen Bahn AG hydraulisch zu trennen und auf das städtische Netz umzubinden.</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens für zukünftige Bauvorhaben auf der Fläche Fl.nr. 1436/29 werden Entwässerungsunterlagen dem Tiefbauamt zur Prüfung vorgelegt und entsprechende Auflagen zur Umbindung auf das städtische Netz formuliert.</p>
<p><u>2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau</u> Das im Geltungsbereich enthaltene Flurstück Nr. 1286, Gmkg. Schwabach, ist verkehrstechnisch bereits über die Walpersdorfer Straße erschlossen; somit gibt es aus unserer Sicht für diesen Bereich keinen Handlungsbedarf für bauliche Veränderungen oder Erweiterungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

<p>Die nordöstlich des v.g. Flurstücks liegende „Fläche für Gemeinbedarf“ (im Plan rosafarben angelegt, Flst.Nrn. 1287 und 1436/29 (jeweils Teilflächen davon)) ist momentan noch nicht vollständig erstmalig städtisch erschlossen (es handelt sich hierbei um ehemalige Altanlagen der DB), da zwar eine Zufahrt über die Eilgutstraße möglich ist, jedoch der Ausbau einer Zufahrtstraße bis zum Geltungsbereich -quasi als Lückenschluß- noch fehlt. Alternativ könnte auch eine Zufahrt über den Großparkplatz an der Angerstraße hergestellt werden, was jedoch die Umgestaltung und den verkehrstechnischen Ausbau dieses Parkplatzes nach sich ziehen würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da das Grundstück Fl.nr. 1287 eine Einheit bilden soll, wird der südlicher Teil dieser Fläche (im Geltungsbereich der Planung liegend) als Ganzes über die Angerstraße bzw. Eilgutstraße erschlossen.</p>
<p>Grundsätzlich sind bei der Bemessung des Straßenoberbaus für die Zufahrtsstraße die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Regelwerke anzuwenden; die Belastungsklasse ist auf die zukünftige Nutzung der Flächen abgestimmt festzulegen (d.h., die Häufigkeit der Belastungen mit Schwerverkehr ist hier maßgeblich).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt 45 – Baubetriebsamt (07.01.2021)</p>	
<p><u>GaLaBau</u> Da ein Teil als Lagerplatz der Gärtnerei genutzt wird und große Menge Baumstämme sowie Schotter dort gelagert werden, ist bei geänderter Nutzung rechtzeitig eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Ohne ausreichende Lagerfläche ist ein reibungsloser Betrieb vor allem im Bereich GaLaBau nicht möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei geplanten Baumaßnahmen wird das Baubetriebsamt informiert und in die Planung einbezogen, so dass rechtzeitig Ersatzflächen für den momentan auf der Teilfläche Fl.Nr. 1287 befindlichen Lagerplatz zur Verfügung gestellt werden können. Momentan besteht noch kein Handlungsbedarf.</p>
<p><u>Bauhof</u> <u>Baumpflege</u> Sehe Anregung der GaLaBau</p>	<p>Sehe vorstehende Stellungnahme.</p>
<p>Amt 45 – Baubetriebsamt (19.10.2020)</p>	
<p><u>GaLaBau</u> Sollten die Planungen im Bereich der Fl.Nr. 1287 in einer Bebauung/Veräußerung enden, weisen wir darauf hin, dass die Stadtgärtnerei auf dem Gelände große Mengen an Erde und Materialien lagert, die dann anderweitig auf eine rechtzeitig zur Verfügung stehende Fläche verlagert werden müssen; Weiter ist die Fl.Nr. 1436/29 Ost nur über diese zu erreichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei geplanten Baumaßnahmen wird das Baubetriebsamt informiert und in die Planung einbezogen, so dass rechtzeitig Ersatzflächen für den momentan auf der Teilfläche Fl.Nr. 1287 Lagerplatz die Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

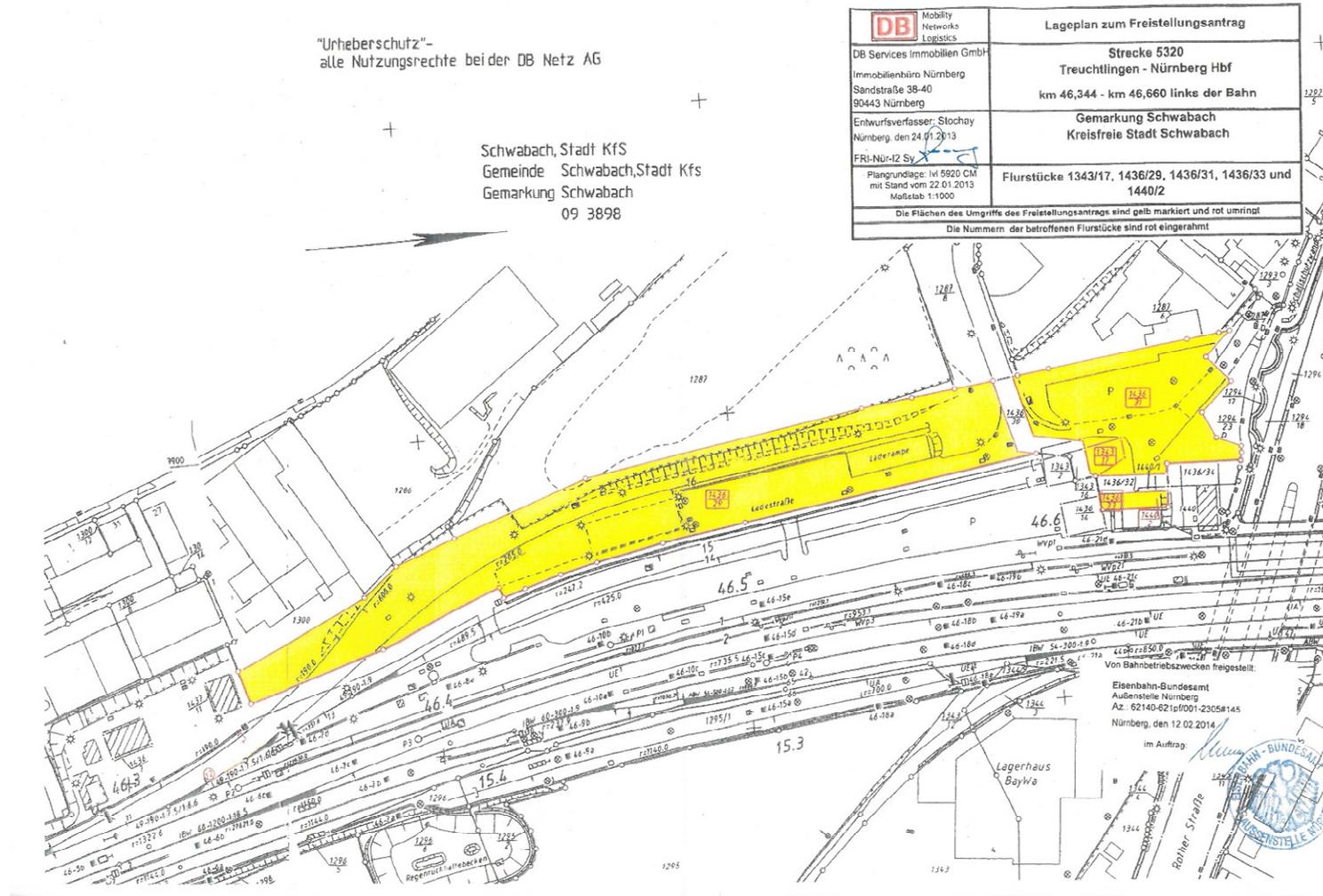
Bauhof

Aus der Sicht des Bauhofes kein Problem! Auf der Fläche ist momentan ein Lagerplatz der Gärtnerei und Umschlagplatz des Bauhofes.
Außerdem ist noch ein Lagerplatz für Fremdfirmen die im Stadtgebiet tätig sind.
Wo sollen diese Flächen dann verlagert werden?

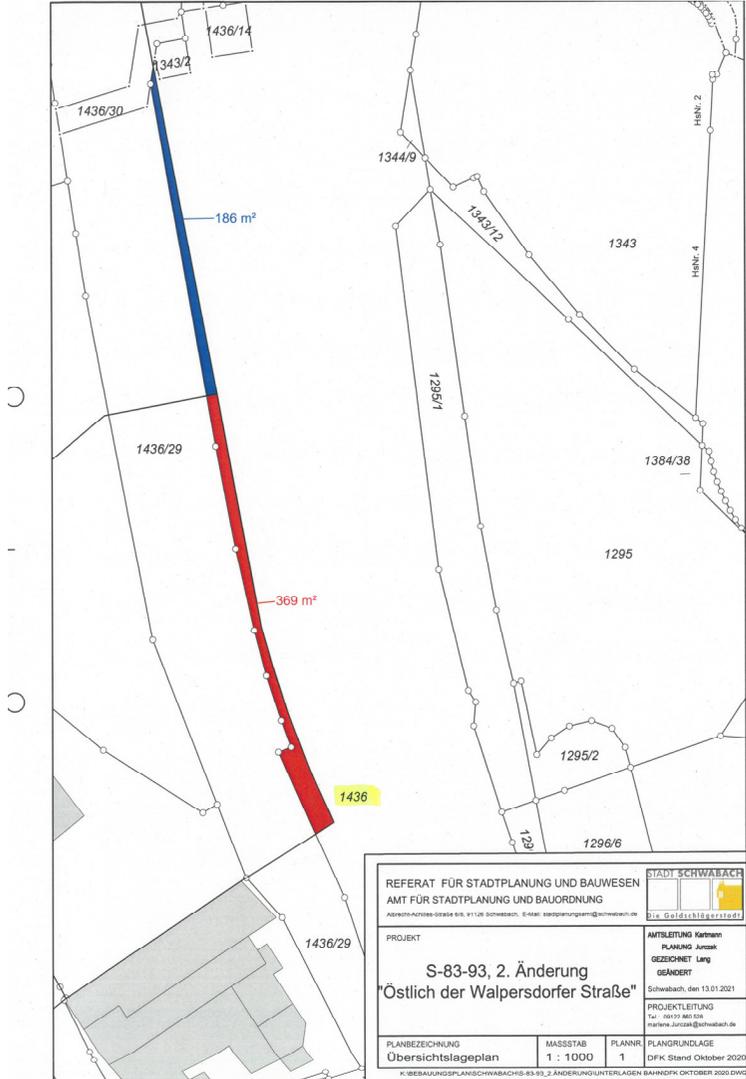
Siehe oben.

-----ENDE der Abwägungstabelle-----

Anlage Nr. 1 zur Abwägungstabelle – Plan zum Freistellungsantrag -Entwidmung der Bahnfläche –



Anlage Nr. 2 zur Abwägungstabelle- Anlage zum Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebsflächen für die Teilflächen aus der Fl.nr. 1436 (farblich gekennzeichnet)



REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG <small>Albrecht-Anstree-Größe 6/6, 97 1/2 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de</small>		STADT SCHWABACH <small>Die Gemeinde für Sie</small>	
PROJEKT S-83-93, 2. Änderung "Östlich der Walpersdorfer Straße"		AMTLEITUNG Hermann PLANUNG Juczek GEZEICHNET Lang GEÄNDERT <small>Schwabach, den 13.01.2021</small>	
PROJEKTLEITUNG <small>Tel.: 09197 400 026 mailto:staben.juczek@schwabach.de</small>		PROJEKTLEITUNG <small>DFK Stand Oktober 2020</small>	
PLANBEZEICHNUNG Übersichtslageplan	MASSSTAB 1 : 1000	PLANNR. 1	PLANGRUNDLAGE DFK Stand Oktober 2020
<small>K:\SEBAUUNGSPLANSCHWABACH\S-83-93_2_ÄNDERUNG\UNTERLAGEN\BAHNDFK\OKTOBER 2020\DWG</small>			