STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

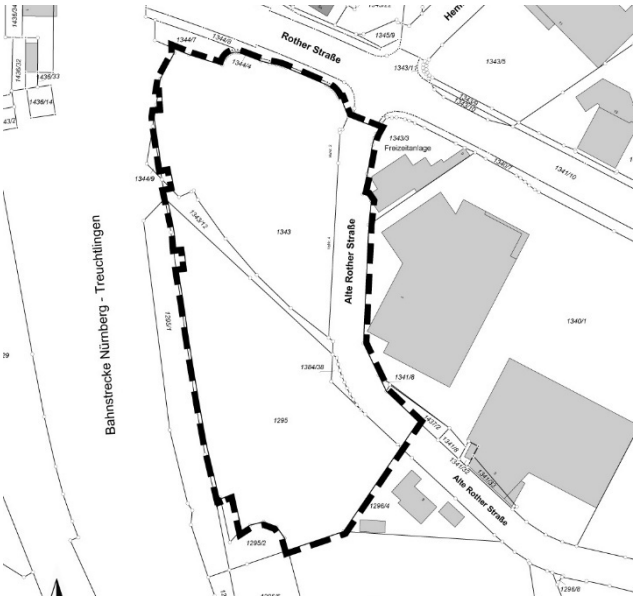
BEGRÜNDUNG

ZUM ERNEUTEN ENTWURF DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEP S-XII-20

„FIRMENZENTRALE APOLLO – ALTE ROTHER STRAßE 2-4“



STAND: erneuter Billigungsbeschluss, 31.03.2021

---

externe Bearbeitung durch:

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/63 60 13 FAX 0911/63 03 21

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung 3
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs 3
1.3. Verfahren 3

2. Einfügung in die Gesamtplanung 4
2.1. Raumordnung und Landesplanung 4
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung 5
2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019) 6

3. Angaben zum Bestand 8
3.1. Nutzung 8
3.2. Erschließung 9
3.3. Orts- und Landschaftsbild 9
3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung 9

4. Planung 11
4.1. Städtebauliches Konzept / Betriebsbeschreibung 11
4.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele 12
4.3. Art der baulichen Nutzung 13
4.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen 13
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 14
4.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen 14
4.7. Verkehrliche Erschließung 14
4.8. Bahnflächen und Bahnanlagen 17
4.9. Bedingtes Baurecht 19
4.10. Gestaltung baulicher Anlagen 19
4.11. Ver- und Entsorgung 20
4.12. Bodenschutz 21
4.13. Immissionsschutz 21
4.14. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung 25
4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen 25
4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 27
4.17. Umweltprüfung 27

5. Das Plangebiet in Zahlen 29

6. Anlage 29

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Die Firma Apollo beabsichtigt in der Alten Rother Straße 2-4 ihren Firmenhauptsitz mit untergeordneter Ladenfläche sowie Lehrwerkstatt zu errichten. Hierfür soll in einem 1. Bauabschnitt ein Bürogebäude für ca. 350 Mitarbeiter errichtet und im Erdgeschoss jeweils ca. 200 m² Ladenfläche und ca. 150 m² Werkstattfläche bereitgestellt werden. Das Vorhaben sieht im Süden einen 2. Bauabschnitt vor, worin entweder Apollo die Möglichkeit besitzt sich zu erweitern oder ein zweiter Nutzer sich für eine Büronutzung niederlassen kann. Für den Nachweis der Stellplätze sind zum einen Flächen im Innenhof und zum anderen ein Parkhaus im Süden vorgesehen.

Für diesen Bereich liegt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan S-96-01 vor, welcher ein „Sondergebiet Garten- und Baumarkt“ festsetzt. Die in dem Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung entspricht somit nicht dem geplanten Vorhaben.

Zur Realisierung der dargelegten Nutzungen ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Schwabach beschloss in seiner Sitzung vom 26.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich entsprechend der nun aktuellen Erfordernisse nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZV).

1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südöstlich der Schwabacher Altstadt, direkt an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen bzw. der S-Bahnstrecke der S 2 Roth-Altdorf und fußläufig entfernt zum Schwabacher Bahnhof. Nördlich grenzt die Bundesstraße B 2 (Rother Straße) an, die östlich mit der Anschlussstelle Schwabach-Süd direkt an die Bundesautobahn BAB 6 anbindet. Das Plangebiet wird auf der östlichen Seite über die Alte Rother Straße mit dem übrigen Verkehrsnetz verbunden.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 1295, 1343, 1343/12, Teilfläche von 1384/25 und 1384/38 mit einer Gesamtfläche von: 15.905 m².

Der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig überplant.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo - Alte Rother Straße 2-4“ treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen außer Kraft.

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt Schwabach. Im hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag und einer vertraglichen Durchführungsverpflichtung. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine

Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Diese Verfahrensart wurde explizit für Maßnahmen der Innenentwicklung eingeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. *„Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. (…) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebene Bahnliegenschaften (…), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine brachgefallene bzw. aufgegebene gewerbliche Nutzung.

Die Grundvoraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensart liegen vor:

- die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB),
- es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es werden somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 01.01.2020 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7) Region Nürnberg.**

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Metropole gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Metropolen übernehmen wie die Ober- und Regionalzentren die Versorgungsfunktion für den gehobenen und spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus kommt ihnen eine (hochrangige) Entwicklungsfunktion zu, denn sie haben über die oberzentrale Ausstattung hinausgehende, eindeutig überregional bedeutsame Einrichtungen vorzuweisen. Mit der Weiterentwicklung der landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen in den Metropolen sollen positive Ausstrahlungseffekte für die Metropolregionen und die umliegenden ländlichen Räume ausgelöst werden, die zur Stärkung des gesamten Landes beitragen. Die Metropolen nehmen somit einen großräumigen Entwicklungsauftrag wahr und fungieren als Impulsgeber für ein weites Umland, wovon alle Teilräume Bayerns profitieren.

Im Regionalplan 7, der sich im Änderungsverfahren zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns befindet, liegt Schwabach als ‚mögliches Oberzentrum‘ im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen auf der Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Roth. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt sowie als überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt, funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Ansiedlung überregional bedeutsamer Institutionen, die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle

Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. Die Stärkung des Oberzentrums Schwabach soll zur Erhaltung der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beitragen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2 (Z)).

Durch den Bebauungsplan werden brachliegende Flächen planungsrechtlich vorbereitet, um eine Reaktivierung und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP, 5.1 (G)).

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen. Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, ins-besondere in den vier kreisfreien Städten, soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden (RP 7, 5.1.1.1).

Ziel der Planung ist die Errichtung einer neuen Verwaltungszentrale für den Brillen- und Hörgerätehersteller Apollo. Dessen bisheriger Sitz liegt ebenfalls in Schwabach, bietet aber nur unzureichende Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem sollen am neuen Standort ein repräsentativer Ladenbereich sowie eine Werkstatt für den Ausbildungsbetrieb integriert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo - Alte Rother Straße 2-4“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

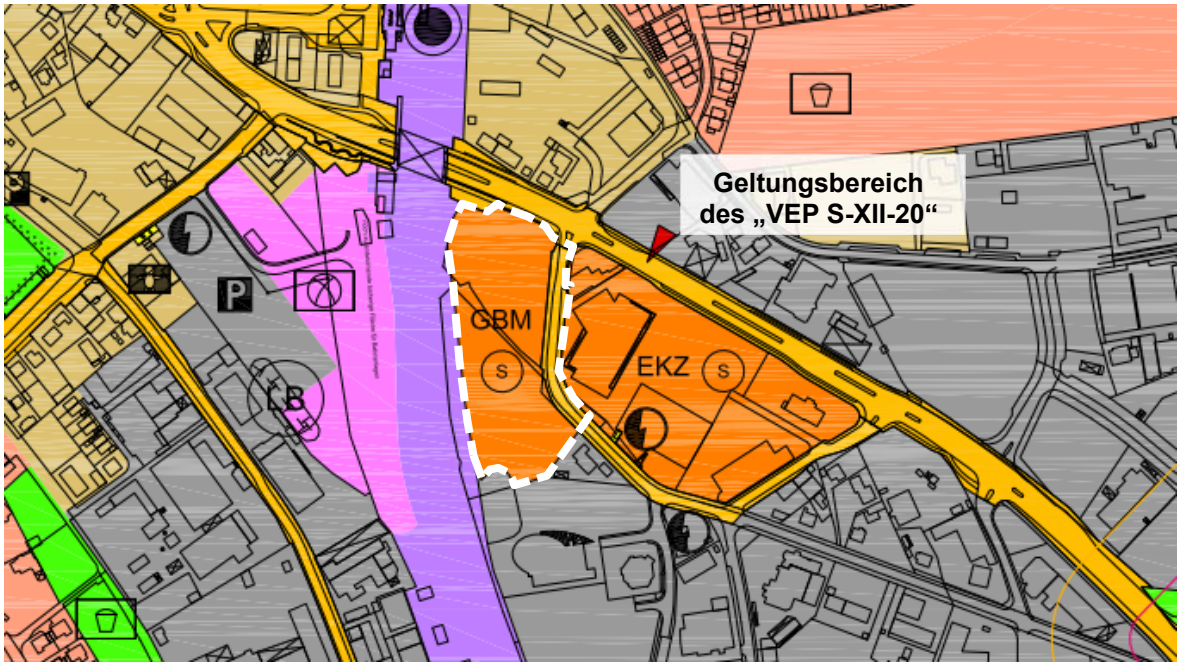
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach vom 02.09.2011 stellt das Plangebiet vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Baumarkt“ dar. An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich öffentliche Verkehrsflächen und westlich Bahnflächen an. Hinsichtlich der Bauflächen befinden sich nördlich gemischte Bauflächen, östlich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" und südlich gewerbliche Bauflächen.

Im Bereich der bisherigen Sonderbaufläche ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen[1].

[1] FNP Berichtigung, siehe Anlage Nr. 6

Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist es möglich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung entfallen (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019)

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2019 als städtebauliches Konzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist bei Entscheidungen von Einzelhandelsstandorten zur berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt entsprechend dem Konzept angrenzend am Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße, ist aufgrund der Gebäudeausrichtung nicht auf diesen ausgerichtet und es handelt sich bei dem Vorhaben somit um eine Streulage. Zentrenrelevante Sortimente sind somit nicht zulässig.

In einer gutachterlichen Kurzeinschätzung[2] sind daher die Auswirkungen des bereits bestehenden Flagstores im Schwabacher Stadtgebiet und dessen Verlagerung an den neuen Standort untersucht und bewertet worden:

Im Rahmen der Verlagerung der Unternehmenszentrale aus der Wallenrodstraße in Schwabach soll auch der dort vorhandene Flagshipstore von Apollo-Optik verlagert und mit etwa 200 m² innerhalb des Plangebiets neu aufgestellt werden.

[2] „Gutachterliche Kurzeinschätzung zur Konzeptkonformität – Verlagerung von Apollo-Optik in Schwabach“, siehe Anlage Nr. 1

Im Zuge der Verlagerung des Apollo-Shops sind die Steuerungsregeln gem. dem Einzelhandels- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zu prüfen: Der neue Shop wird weiterhin außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen, sein Sortiment nach Sortimentsliste der Stadt Schwabach ist zentrenrelevant und entspricht somit nicht den Zielvorstellungen des Schwabacher Einzelhandelskonzeptes.

Jedoch ist in die Abwägung mit einzubeziehen, dass:

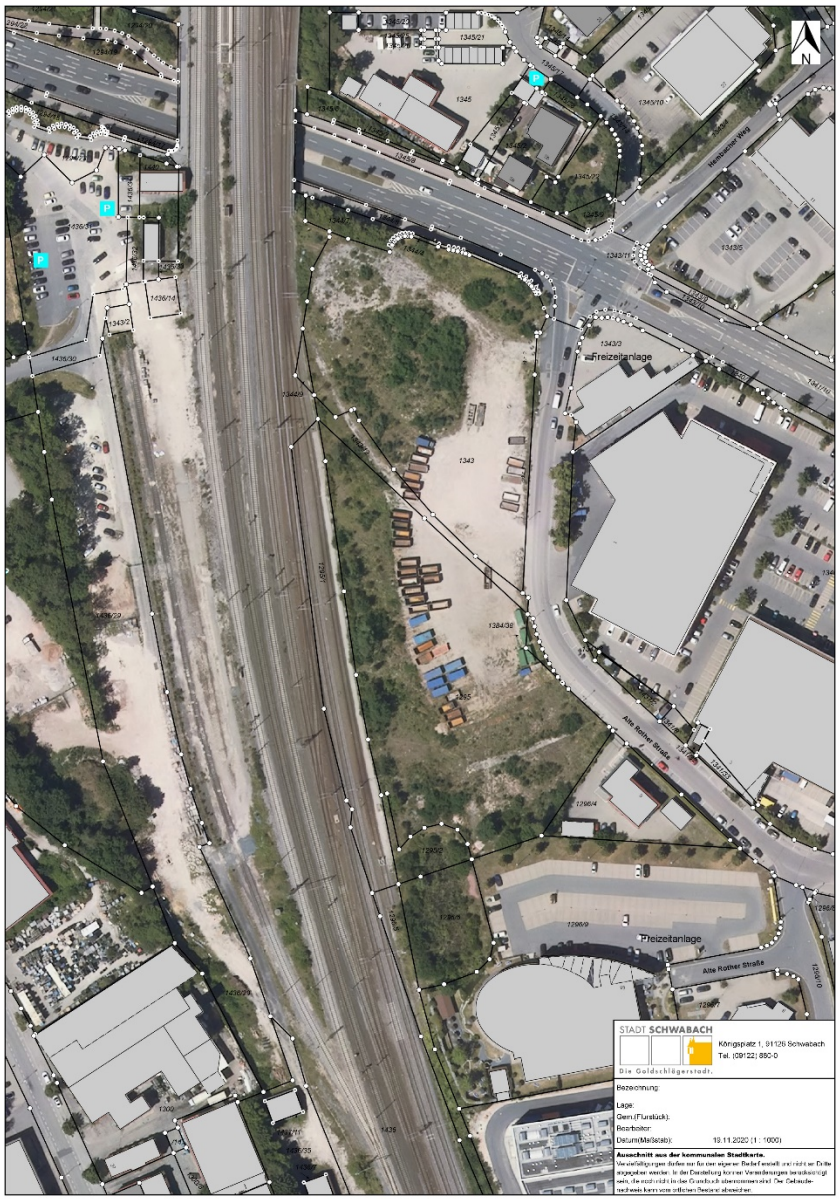
- Der Shop ordnet sich der Hauptnutzung einer Büroimmobilie eindeutig unter. Von der Bruttogeschossfläche des Gesamtobjekts wird nur ein überschaubarer Anteil (etwa 200 qm VKF) auf den Shop fallen.
- Der geplante Shop ist im Sinne eines Vorbildes zur Darstellung des standardisierten Marktautritts für sämtliche Filialen in Deutschland erforderlich. Die Zuordnung des Shops an den neuen Sitz der Apollo Hauptverwaltung dient z.B. auch dazu, um die Sortimentsvielfalt des Konzepts zu präsentieren und um neue Verkaufstechniken zu erproben.
- Bereits heute ist am Altstandort das Apollo-Fachgeschäft der Büronutzung zugeordnet, welche sich ebenfalls nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Eine Verschlechterung der Angebotssituation in der Innenstadt von Schwabach geht insofern damit nicht einher.
- Durch die fehlende Ausrichtung der angrenzenden Fachmärkte des sog. Ergänzungsstandorts Grundversorgung Rother Straße auf das Büroobjekt resp. auf den in Rede stehenden Apollo-Shop kann auch eine nicht erwünschte Agglomerationswirkung ausgeschlossen werden. Folglich geht durch den Shop auch keine unerwünschte Attraktivierung des Ergänzungsstandorts einher.
- Gleichwohl geben Dr. Lademann & Partner zu bedenken, dass die angestrebte Verkaufsfläche des Shops oberhalb der in der Schwabacher Innenstadt typischen Ladengröße von Augenoptikern resp. von Hörakustikern liegen wird (z.Zt. < 100 qm VKF). Betreiberübergreifend kann jedoch dem gegenübergestellt werden, dass die heute marktgängige Mindestbetriebsgröße für Optiker-Fachgeschäfte bei mind. 100 qm liegt (nur Verkaufsraum, ohne Werkstatt, o.ä.). Das Sortimentsspektrum von Apollo Optik umfasst die Segmente Augenoptik und Hörakustik. All diese Angebote sollen in der entsprechenden Sortimentsvielfalt in dem avisierten neuen Vorzeigemarkt vor Ort am neuen Unternehmenssitz präsentiert werden.

Zusammenfassend bleibt in städtebaulicher Hinsicht festzuhalten, dass die Verlagerung des an den Unternehmenssitz angegliederten Shops von Apollo-Optik nicht zu einer Verzerrung der Angebotssituation bei Augenoptik und Hörakustik führen wird. Eine durch die Verlagerung induzierte Beeinträchtigung der nahezu vollständig in der Innenstadt ansässigen Wettbewerber ist im Lichte der überschlägigen Betrachtung bei einer per Saldo etwa Verkaufsflächenneutralen Verlagerung nicht zu erwarten.

Zwar fügt sich das Vorhaben nicht in die Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwabach aus 2019 ein, nach Einschätzung der Gutachter[3] ist das Vorhaben jedoch bei Einbezug der oben ausgeführten Aspekte einer Abwägung zugänglich.

[3] „Gutachterliche Kurzeinschätzung zur Konzeptkonformität – Verlagerung von Apollo-Optik in Schwabach“, siehe Anlage Nr. 1

3. Angaben zum Bestand



Luftbild der aktuellen Beschaffenheit des Plangebiets

3.1. Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. In der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) war hier die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) ansässig. Diese Nutzung wurde aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut.

Das brachliegende Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend. Insgesamt wurde das Gelände in den letzten 10-15 Jahren der Natur überlassen, wodurch sich nun ein gewisser Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) entwickelt hat.

Das Gebiet liegt am Rande eines Gewerbegebietes, welches als Nahversorgungsbereich verschiedene Einzelhandelsnutzungen (u.a. expert TeVi, Deichmann, Takko, Rewe, Norma, Netto, Müller) umfasst. Darüber hinaus befindet sich im Norden (gegenüberliegend der Rother Str.) ein Seniorenzentrum und noch weiter nördlich (ca. 200 m entfernt) ein Wohngebiet. Das Stadtzentrum liegt ca. 1 km in nordwestlicher Richtung entfernt.

3.2. Erschließung

Die Fläche wird von Osten über die Alte Rother Straße verkehrlich erschlossen. Hier befinden sich derzeit zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche auf das zu überplanende Grundstück, wobei der erste Bereich nur knapp 20 m südlich von der Kreuzung Rother Straße (B2) / Alte Rother Straße / Hembacher Weg entfernt liegt. Der zweite Einfahrtsbereich befindet sich weiter südlich. Von der angeführten Kreuzung ist es derzeit nur möglich per Rechtsabbieger (aus Richtung Innenstadt/Altstadt kommend) in die Alte Rother Straße einzufahren. Eine Linksabbiegespur von Osten (aus Richtung Autobahn kommend) existiert nicht.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Grundstücks liegen von der aufgegebenen Nutzung noch vor Ort und können als Grundlage für die Erschließung der neuen Nutzung herangezogen werden.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umgriff des Geltungsbereichs maßgeblich durch die östlich vorgelagerten Gewerbegebiete und die damit verbundenen verkehrlichen Infrastrukturen geprägt.

Die auf der Fläche vorhandenen niedrigen Gehölzstrukturen, bestehend aus Ruderalaufwuchs von mehrheitlich Robinien und Birken sind nicht raumwirksam. Die Fläche wird zudem durch eine hohe Stützwand von der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße 2, die an dieser Stelle unter der Bahnlinie geführt wird, getrennt und wirkt sich daher wenig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) in der Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“ (113.31).

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. In der Vergangenheit (bis Anfang der 2000er) war hier die Bayerische Warenvermittlung landwirtschaftlicher Genossenschaften AG (BayWa) ansässig. Diese Nutzung wurde dann aufgegeben und die damit verbundenen Gebäude, Lagerflächen und sonstigen versiegelten Flächen überwiegend zurückgebaut.

Die Vegetation ist im Hauptteil durch ruderale Baum- und Strauchstrukturen aus Birken, Robinien und Pappeln geprägt. Das brachliegende Gelände ist in Teilbereichen geschottert (vorwiegend in Bereichen entlang der Alten Rother Straße) und ansonsten offenliegend mit schütterem Grasbewuchs.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht und keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei amtlich kartierte Biotope vorhanden. Das Biotop Nr. 283, eine Linden-Reihe an der Alten Rother Straße kann erhalten bleiben, das Biotop Nr. SC-0435, eine 3,00 breite Hecke, hat nur einen geringen Schutzcharakter und kann abgeräumt werden.

Zum Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie hierauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vergleiche hierzu Kapitel 0.

Geologisch gesehen besteht der Untergrund am Untersuchungsort aus jungpaläozonischen bis mesozoischen Sedimentgesteinen aus der Oberen Trias (Mittlerer Keuper). Es handelt sich hierbei um die geologische Einheit des Coburger Sandsteins (Geologische Karte Bayern, M 1:25.000). Hierbei sind weißgraue bis grüngraue fein- bis mittelkörnige Sandsteine mit Ton/Schluffstein, häufig Glimmer führend und mit Tonmergelsteinbänken zu erwarten. Im oberflächennahen Bereich liegen laut Geotechnischem Bericht (BfU GmbH Gauting, Mai 2020) bis zu 0,5 m mächtige Auffüllungen aus sandigem Kies, durchsetzt mit Betonbruch und Zie-

gelresten. Bis ca. 1,2 m Tiefe folgt eine aufgefüllte Linse aus schwach tonigem und stark sandigem Schluff (grün, schwarz gestreift). Darunter folgt eine Auffüllung aus lokal stark sandigem, schluffig bis stark schluffigem und tonigem Sand (orange, schwarz gestreift) aufgefahren. Diese erstreckt sich von Norden (SG 11) bis nach Süden (BP 2). Darunter wurde lokal eine schwach kiesige und eine stark sandige Auffüllung aus Schluff (grün, schwarz gestreift) mit einer Mächtigkeit von 0,5 – 1 m festgestellt. Die Auffüllung ist zwischen 0,6 m bis 4,0 m mächtig (im Mittel 2,1 m). Darüber befinden sich humose Geländeeindeckungen geringer Mächtigkeit. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung im Geltungsbereich nicht zu empfehlen.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung vom Mai 2020 wurde bis in eine Tiefe von im Mittel 336,5 mNN Grundwasser angetroffen. Die Schwankungsbreite des Grundwassers orientiert sich sehr stark an der Niederschlagssituation. Bei dem festgestellten Wasser handelt es sich höchstwahrscheinlich um Niederschlagswasser, welches sich auf dem verwitterten Blasensandstein ansammelt Es kann daher nicht von einem anhaltend und durchgehenden Grundwasserkörper gesprochen werden. Vielmehr ist von niederschlagsabhängiger Staunässe im Grundstück mit höchsten Grundwasserständen bis knapp unter Gelände auf 338,2 üNN zu rechnen. Das Baufeld liegt in keiner Schutzzone zur Grundwassergewinnung.

Hinsichtlich der Klima- und Luftsituation ist die brachliegende Fläche im Planungsgebiet kaum als Kaltluftentstehungsfläche einzuschätzen, deren Luftmassen zudem aufgrund des flachen Reliefs nicht weiter in bebaute Bereiche verfrachtet werden. Kaltluftabflussbahnen sind im Gebiet daher nicht vorhanden. Durch die relativ stark befahrene Rother Straße ist von einer deutlichen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Auch hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Rother Straße und der westlich angrenzenden Bahntrasse verursacht wird.

den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (BfU GmbH Gauting, Mai 2020) liegen Belastungen nach LAGA (Parameterliste nach Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) im Wertebereich Z1.1 LAGA bis DK II (nach DepV (Deponieverordnung) vor. Die Überschreitungen treten maßgeblich im Schwermetallbereich auf. Ebenso sind geogene Überschreitungen möglich.

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept / Betriebsbeschreibung



Das Bürogebäude wird als U-förmiger Gebäudekomplex mit 3-4 Geschossen vorgesehen und ist an den Straßenverlauf der Alten Rother Straße und der Rother Straße angelehnt. Dadurch entstehen Raumkanten, die die bislang unbebaute Ecksituation Alte Rother Straße / Rother Straße städtebaulich betonen. Die Eckpunkte des Gebäudekomplexes werden durch zwei viergeschossige Hochpunkte betont. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet, die neben Dachterrassen auch für Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sowie für Belüftungsanlagen genutzt werden.

Mit Wahl der U-form entsteht innerhalb des Gebäudekomplexes ein Innenhof, der im Westen zu der bestehenden Bahnlinie (Nürnberg-Treuchtlingen bzw. der S-Bahnlinie S 2 Roth-Altdorf) geöffnet ist.

Im ersten Bauabschnitt wird zunächst der nördliche Teil des Gebäudekomplexes errichtet, sodass ein L-förmiges Gebäude entlang der Rother Straße und der Alten Rother Straße entsteht. Im 2. Bauabschnitt wird der Gebäudekomplex vervollständigt und im Süden des Plangebiets ein 2-3-geschossiges Parkhaus gebaut.

Vor Realisierung des Parkhauses werden alle erforderlichen Stellplätze im Innenhof und auf den Flächen für den 2. Bauabschnitt des Gebäudekomplexes vorgesehen. Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts wird ein Großteil der Stellplätze im Innenhof erhalten und der zusätzliche Stellplatzbedarf im Parkhaus untergebracht.

Das Verwaltungsgebäude mit Shop und Lehrwerkstatt soll eine attraktive, innovative und effiziente Arbeitsumgebung schaffen. Hierfür werden auf ca. 8.100 m² Geschossfläche vor allem Büroflächen für ca. 350 Mitarbeiter sowie ca. 200 m² für einen Flagstore von Apollo und ca. 200 m² für eine Lehrwerkstatt untergebracht. Daneben sind ein Foyer, betriebliche Veranstaltungsräume und zwei Dachterrassen vorgesehen.

Die Außenbereiche bzw. Freiflächen dienen der Zuwegung, der Anordnung von Nebenanlagen mit überdachtem Raucherbereich, als Stellplatzflächen für Pkw, Motorrad und Rad (überdacht) sowie als Aufenthalts- und Erholungsfläche für Angestellte und Besucher. Stellplätze und Fußwege sowie Terrassen werden soweit möglich mit Belägen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Nicht versiegelte Flächen werden gärtnerisch gestaltet / angelegt.

Im Plangebiet wird an 6 Tagen pro Woche von 06.00 bis 21.00 Uhr gearbeitet. Alle Mitarbeiter arbeiten in Gleitzeit. Die An- und Abfahrzeiten liegen im Zeitraum 6.00 bis 21.00 Uhr.

In der Freifläche sind Pkw-Stellplätze, Motorradstellplätze sowie Fahrradunterstellplätze für Mitarbeiter und auch Besucher zu errichten. Im Innenhof werden 120 PKW-Stellplätze vorgesehen. Etwa 20 Stellplätze werden mit Elektro-Ladestation ausgerüstet.

Für die Müllsammlung wird im Gebäudeteil F ein Müllraum eingeplant. An den Abfuhrtagen können die Müllbehälter vor dem Parkhaus auf einer 16 m² großen, eingegrünten Abstellfläche entlang der Alten Rother Straße zur Abholung positioniert werden. Von hier aus erfolgt die Abholung der Müllbehälter durch den kommunalen Entsorger.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude soll eine moderne und zeitlose Formensprache sprechen und in silbernen, grauen, anthraziten und / oder weißen Farbtönen gestaltet werden.

4.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz,
- Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (Raumkanten) bzw. das Ortsbild mittels gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung sowie durch die detaillierte Abhandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen und der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht-motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung, und der guten fußläufigen Erreichbarkeit der nahe zum Plangebiet gelegenen Bahnstation Schwabach.

4.3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß den vorgesehenen Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Gebietsart werden der geplante Dienstleistungsstandort bestehend aus Büronutzungen sowie mit dem Standort direkt verknüpfter, untergeordneter Einzelhandelsnutzung und Werkstattnutzung planungsrechtlich ermöglicht. Die Einzelhandelsnutzung wird durch Festsetzungen als deutlich untergeordnete Einheit eines Hauptfirmensitzes gebunden und zum anderen auf maximale Verkaufsfläche von 200 m² bzw. auf 1/20 der Geschossfläche der Hauptnutzung beschränkt. Hiermit werden zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet zugelassen und gleichzeitig Beeinträchtigungen auf das Stadtzentrum vermieden.

Eine vom Hauptstandort unabhängige Zulässigkeit von zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen wird entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwabach von 2019 nicht zugelassen, um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken. Ebenfalls sind nur der Hauptnutzung dienende Gastronomieeinrichtungen zulässig. Damit kann die vor-Ort-Versorgung der Mitarbeiter ermöglicht werden ohne gleichzeitig selbstständige Gastronomiebetriebe zuzulassen, die in dieser Lage stadträumlich nicht erwünscht sind.

Im Bebauungsplangebiet sind Tankstellen, selbstständige Lagerplätze, Betriebe der Schrottverwertung und Autoverwertung und vom Straßenraum einsehbare Schrottplätze, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Mit den weiteren ausgeschlossenen Nutzungsarten sollen besonders lärmintensive Nutzungen mit potenziellem Nachtbetrieb und hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

4.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die GRZ beschreibt den überbaubaren Anteil eines Baugrundstücks für Hauptbaukörper. Diese wird mit 0,6 festgesetzt und bleibt somit unter den Höchstwerten der BauNVO für Gewerbegebiete, da die Hauptbaukörper aufgrund der Büronutzung relativ schlank sind und das Vorhaben in seiner Architektur bereits sehr genau umrissen ist. Die Geschossflächenzahl beschreibt das Flächenverhältnis der Vollgeschosse zum Baugrundstück. Auch diese Zahl kann relativ niedrig angesetzt werden, da das konkrete Vorhaben bereits bekannt und das Bürogebäude mit überwiegend 3 Vollgeschossen nicht allzu hoch ist. Ebenfalls beschränkend wirken die Bodenverhältnisse, die eine zusätzliche Niederschlagswasserversickerung in größerem Umfang nicht ermöglichen und die Einleitmenge in den ohnehin schon ausgelasteten Abwasserkanal der Stadt Schwabach begrenzen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über eine zwingende Anzahl von Vollgeschossen geregelt und zum anderen wird durch minimale und maximale Wandhöhen ein baulicher Rahmen bestimmt. Diese sehr genauen Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des architektonischen Entwurfes, wie er im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt wird und ermöglichen zugleich einen Puffer für geringfügige Änderungen der Hauptgebäude. Die Wandhöhen werden durch die Oberkante der Attika bestimmt und besitzen ihren unteren Bezugspunkt auf der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK EG). Dieses wird im gesamten Plangebiet auf eine Höhe von 338,5 m über Normal-Null festgesetzt, da sich aufgrund der bewegten Topografie und der Tiefe des Plangebiets ein Bezug auf die angrenzende öffentliche Straße nicht anbietet.

Die Festlegung des unteren Bezugspunktes erfolgte unter Berücksichtigung des geplanten Geländes sowie der unterschiedlichen Höhen der angrenzenden Erschließungsstraße. Als Orientierung sind auf der Verkehrsfläche bestehende Höhenpunkte markiert, die die Höhenentwicklung des Geländes sowie der geplanten Gebäude verständlicher machen.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für das Hauptgebäude wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinien sichern hierbei eine städtebauliche Raumkante zu den öffentlichen Straßenräumen der ‚Alten Rother Straße' im Osten sowie der ‚Rother Straße' im Norden. Die Baugrenzen definieren das Baufenster zu den rückwärtigen, eher privat geprägten Bereichen des Baugrundstücks.

Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, sodass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch ein durchgehender Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig ist. Somit kann das Baufenster wie geplant durchgängig bebaut werden. Zur Gliederung der Fassade wurden Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

4.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

Grundsätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich werden für großflächige Anlagen explizit Bereiche definiert. Diese umfassen die Stellplatzanlage im ‚Innenhof' des Hauptgebäudes sowie für das Parkhaus im südlichen Bereich des Plangebiets. Da für den 2. Bauabschnitt (2. BA) noch kein Mieter feststeht, sind diese Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen definiert und somit auch für zwei unterschiedliche Mieter gemeinsam nutzbar.

Neben den großflächigen Anlagen werden noch eine Stellplatzfläche für Besucher und körperlich beeinträchtigte Menschen ausgewiesen sowie eine Aufstellfläche definiert, wo am Abholtag Abfall- und Wertstoffe aufbewahrt werden.

Fahrradabstellanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und befinden sich innerhalb der Stellplatzanlage im Innenhof sowie im Eingangsbereich zum Apollo-Shop. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Anlagen und um alternatives Mobilitätsverhalten zu Gunsten des Radfahrens zu fördern, sind diese Anlagen im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt und können im gesamten Plangebiet errichtet werden.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig, wenn diese so eingegrünt wird, dass eine Einsehbarkeit dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Zusätzlich wird geregelt, dass die Vorzone entlang der Bauflucht vor dem Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche von Nebenanlagen weitestgehend freizuhalten ist, sofern diese nicht zwingend notwendig sind (z.B. Fahrradständer vor dem Flagstore). Damit kann das Ortsbild gewahrt und der Straßenraum geordnet werden. Zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks werden zu Gunsten der gewerblichen Nutzung diese Regelungen gelockert.

Durch diese Festsetzungen kann für die wesentlichen Neben- und Stellplatzanlagen ein städtebaulicher Rahmen geschaffen und zu einem geordneten Ortsbild bzw. Straßenraum beigetragen werden.

4.7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll auch zukünftig von Osten her über zwei Zufahrten von der Alte Rother Straße erfolgen, jedoch deutlich von der Kreuzung zur Bundesstraße (Rother Straße) in Richtung Süden abgesetzt. Die Zufahrten ermöglichen zum einen die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Hauptgebäudes und der Stellplatzanlage und zum anderen den Zugang zum Parkhaus im Süden des Plangebiets. Eine dritte Zufahrt ist zwischen Hauptgebäude und Parkhaus für Wartungsarbeiten am unterirdischen Regenrückhaltebecken möglich. Eine verkehrliche Erschließung seitens der Bahnanlagen oder Bundesstraße ist nicht möglich. Anlieferungen werden über den rückwärtigen Parkplatz vorgenommen.

Die Stellplatzanlage im Innenhof ermöglicht ca. 80 Stellpätze für Kfz und zusammen mit den temporären Stellplätzen im Bereich des 2. Bauabschnitts (ca. 40 Stellplätze) kann der Stellplatzbedarf des 1. Bauabschnitts gedeckt werden. Beim Errichten des 2. Bauabschnitts werden die temporären Stellplätze zurückgenommen und im neu gebauten Parkhaus untergebracht. Das Parkhaus kann ca. 130 Stellplätze aufnehmen und somit den Stellplatzbedarf der temporären Stellplatzfläche sowie des 2. Bauabschnitts darstellen.

Hinsichtlich Mindestanzahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach. Fahrradstellplätze sind im Hofbereich mit 72 Stellplätzen vorgesehen und vor dem Shop mit 8. Bei Bedarf sollten die Angebote erweitert werden, um die umweltfreundliche Mobilität zu fördern.

Durch die fußläufige Anbindung an den Bahnhof Schwabach und dem dort angegliederten zentralen Busplatz mit Anbindungen im gesamten Stadtgebiet, bestehen für die Mitarbeiter an dem Standort ideale Nutzungsbedingungen für den öffentlichen Personennahverkehr. Bei entsprechender Nutzung und Umsetzung innerhalb des Betriebsablaufs kann der Parkdruck reduziert und eine zukunftsweisende Mobilität gelebt werden.

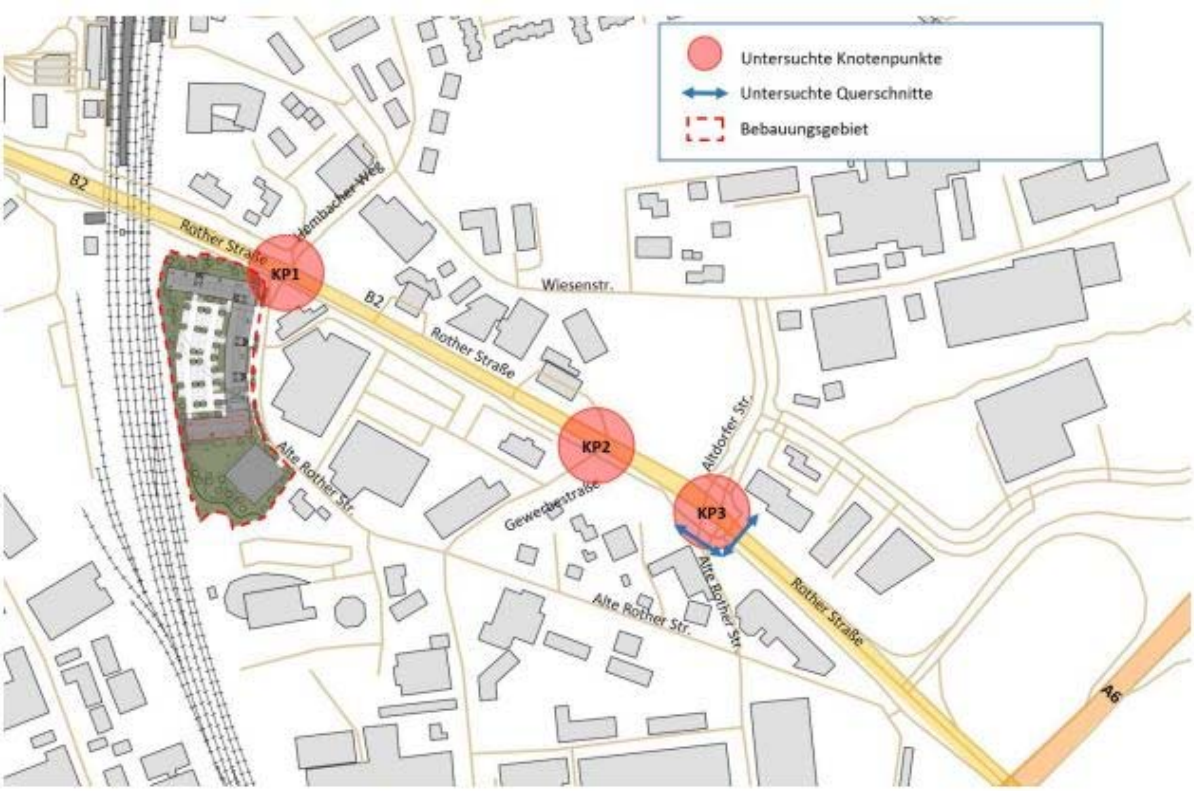
Im Geltungsbereich ist die Verkehrsfläche der ‚Alten Rother Straße' festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Baugebiets darstellen zu können. Zudem stehen für die ‚Alte Rother Straße' Umbaupläne an, sodass der neue Grenzverlauf zwischen Straße und Baugebiet bereits festgesetzt ist. Zur Orientierung ist innerhalb der Verkehrsfläche die bestehende sowie eine mögliche zukünftige Straßenaufteilung aus der bestehenden Vorplanung hinweislich aufgenommen.

Eine Ausführungsplanung für den Umbau der Alten Rother Straße im Bereich des Vorhabens existiert nicht, allerdings wurde im Verkehrsgutachten die Notwendigkeit einer weiteren Abbiegespur sowie die damit verbundene Verlegung des westlichen Gehwegs festgestellt.

Zusätzlich ist durch ein Verkehrsgutachten[4] die zukünftige Abwicklung des Verkehrs, vor allem hinsichtlich der umliegenden Knotenpunkte entlang der Rother Straße, untersucht und bewertet worden, wenn das Vorhaben realisiert wird. Hier sind die folgenden Knotenpunkte maßgeblich:

- KP 1 Rother Straße / Alte Rother Straße / Hembacher Weg
- KP 2 Rother Straße / Gewerbestraße
- KP 3 Rother Straße / Alte Rother Straße / Altdorfer Straße

[4] „Verkehrsgutachten – Bürogebäude Alte Rother Straße / Apollo", siehe Anlage Nr. 3



Für die Betrachtung der Knotenpunkte sind zum einen die Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde relevant und zum anderen der angesetzt Modalsplit. Der Modalsplit zeigt die Verteilung der gewählten Verkehrsmittel an. Für die Stadt Schwabach liegt aus dem Regionalbericht für den Freistaat Bayern bereits ein geschätzter Modal-Split vor und wird seitens der Gutachter standortspezifisch angepasst:

- 17 % Fußgänger
- 12 % Radfahrer
- 16 % ÖPNV
- 55 % MIV

Die Anpassung erfolgt aus folgenden Gründen

- Der Bahnhof Schwabach ist vom untersuchten Plangebiet aus zu Fuß innerhalb von mindestens 5-7 Minuten zu erreichen (ca. 400-500 m entfernt)
- Das Plangebiet ist relativ zentrumsnah (der ca. 1,5 km entfernte Königsplatz kann mit dem Rad in ca. 7 Minuten und zu Fuß in ca. 19 Minuten erreicht werden)
- Der zukünftige Mieter (Apollo Optik GmbH & Co. KG) unterstützt bereits heute den Umstieg seiner Mitarbeiter aufs Fahrrad mit einem firmeninternen Leasing-Rad-Programm

Zur Prognose der Verkehrsdaten sind drei Varianten zur Lenkung des Verkehrs untersucht worden, wobei sich der Quell-Ziel-Verkehr in Bezug auf die drei untersuchten Knotenpunkte etwas verlagert, hinsichtlich der übergeordneten Quell-Ziel-Richtungen entstehen keine Veränderungen. Diese verteilen sich zu 50 % über die Rother Straße nach Nordwesten/stadteinwärts und zu 45 % über die Rother Straße in Richtung Südosten/Autobahn BAB 6. Ein minimaler Anteil verteilt sich über den Hembacher Weg nach Norden.

Während in Planfall 1 die untersuchten Knotenpunkte im Bestand verbleiben, werden in Planfall 2 und 3 die Knotenpunkte umgestaltet, womit sich im Vergleich der verschiedenen Planfall-Varianten der Verkehrsfluss zwischen den unterschiedlichen Knotenpunkten verlagert.

Für den Planfall 1 bleiben die Qualitätsstufen in der Morgenspitze wie im Prognose-Null-Fall, während sich für die Nachmittagsspitze die Ströme für den Hembacher Weg und die Alte Rother Straße um eine Stufe auf F verschlechtern.

Für den Planfall 2 werden in der Alten Rother Straße getrennte Abbiegespuren ermöglicht. Zusätzlich wurde der Knotenpunkt mit dem bestehenden und einem angepassten Signalprogramm untersucht. Mit dem bestehenden Signalprogramm fällt die Qualitätsstufe in der Nachmittagsspitze für die Geradeaus- und Linksabbiegespur der Alten Rother Straße ebenfalls auf F, der Hembacher Weg lediglich auf D. Durch eine Anpassung des Signalprogramms kann für alle Spuren der Kreuzung durchweg gute Qualitäten erreicht werden.

Für den Planfall 3 wird zusätzlich zu den getrennten Abbiegespuren in der Alten Rother Straße eine neue Linksabbiegespur auf der Rother Straße geschaffen und ein Abbiegen in die Alte Rother Straße für von Osten kommende Fahrer ermöglicht. Aufgrund des geometrischen Umbaus der Kreuzung muss ein neues Signalprogramm erstellt werden, wodurch die Qualitätsstufen A-C für alle anliegenden Äste erreicht werden.

Hinsichtlich der erreichten Qualitäten empfiehlt der Gutachter die Planfälle 2 und 3 weiterzuverfolgen, wobei durch die Variante 3 für alle untersuchten Knotenpunkte entlang der Rother Straße das beste Ergebnis erzielt werden kann. Für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung kann auch die Variante 2 weiterverfolgt werden, da am Knotenpunkt Rother Straße / Alte Rother Straße ähnliche Qualitäten erreicht werden.

4.8. Bahnflächen und Bahnanlagen

Im Plangebiet verlaufen zwei Entwässerungsleitungen der Deutschen Bahn AG.

Diese dürfen grundsätzlich nicht durch Hochbauten überbaut werden, so dass sich hierdurch Einschränkungen für die geplante Bebauung ergeben können. Nach derzeitigem Planungsstand kann die nördliche Leitung zurückgebaut werden und eine Entwässerung der Gleisanlagen erfolgt direkt in das südlich liegende Regenrückhaltebecken der Deutschen Bahn. Für die geplante Leitung zum Regenrückhaltebecken wird der Geltungsbereich im südwestlichen Bereich zurückgenommen, um diesem Vorhaben nicht entgegenstehende Festsetzungen zu treffen.

Die zweite Entwässerungsleitung geht vom Regenrückhaltebecken entlang der südlichen Grenze des Plangebiets zur ‚Alten Rother Straße'. Um den Betrieb der bestehenden Anlage zu gewährleisten, wird der Bereich der Leitung zuzüglich einem beidseitigen Sicherheitsabstand von 3 m als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Hierin kann die Bahn selbstständig Ertüchtigungsarbeiten vornehmen.

Neben den Entwässerungsleitungen grenzen im Westen auch verschiedene Schutzabstände von Oberleitungsmasten sowie von Telekommunikationsanlagen der DB AG und der Gleise selbst an das Plangebiet an. Diese weisen einen 5 m-Schutzstreifen auf, innerhalb dessen verschiedene Anforderungen zu erfüllen sind. Zur Sicherung der Standsicherheit der Masten dürfen hier im Druckbereich der Masten keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. Weiterhin dürfen innerhalb des Schutzbereiches grundsätzlich keine An- oder Abgrabungen erfolgen. Um diese Schutzabstände zu gewährleisten und den Betrieb der Bahnanlagen zu sichern, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in diesen Bereichen zurückgenommen, sodass keine den Betrieb der Bahnanlagen entgegenstehende Festsetzungen getroffen werden können.

Weitere Hinweise der DB AG

- Entlang der Bahngrenze muss der bestehende marode Maschendrahtzaun durch einen neuen stabilen Zaun ersetzt werden (Stabmattenzaun mindestens 2,00m hoch). Dieser Zaun ist durch den Antragsteller auf dessen Kosten zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

- Sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte sind zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.
- Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. 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.
- 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
- 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. 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
- Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist. Es wird zudem auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- 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 den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. 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.
- 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). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- 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 Reflexionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art

etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.
- 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. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

4.9. Bedingtes Baurecht

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden verschiedene ehemalige Bahnflächen im Geltungsbereich in sogenannten Freistellungsverfahren aus ihrer Bahnwidmung genommen. In der Planzeichnung werden die zwei Freistellungsverfahren durch den Hinweis auf Abschnitt A und Abschnitt B gekennzeichnet. Zusätzlich wird mithilfe einer bedingten Festsetzung die Aussage getroffen, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb der privaten Bau- und Grünflächen erst zum Tragen kommen, sobald die Freistellungsverfahren für die Teilbereich abgeschlossen sind. Somit können die parallel laufenden Verfahren zeitlich voneinander entkoppelt werden und ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unabhängig vom Stand der Freistellungsverfahren herbeigeführt werden.

4.10. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Stadt strebt Vorgaben zum Gestaltungsrahmen an, die sich an der Umgebung und den Bestandsgebäuden im Plangebiet orientieren. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Müllsammelstellen und Werbeanlagen. Diese gestalterischen Leitideen gewährleisten die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang sowie eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ohne die Baufreiheit der Bauherren wesentlich einzuschränken.

Die Aussagen zur Fassadengestaltung regeln das Material und die Farbgebung, um das Einfügen in den Stadtkörper zu sichern und darüber hinaus eine Blendwirkung auf die angrenzenden Bahnflächen und Verkehrsflächen zu unterbinden, um hier die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden vor allem Aussagen zur Dachbegrünung sowie zur Ausnutzung mit Solaranlagen getroffen. Zudem sind technische Dachaufbauten zurückzusetzen. Damit kann eine möglichst ökologische Ausnutzung der Dachflächen erreicht und das Straßenbild verträglich gestaltet werden. Die Dachbegrünung trägt zudem wesentlich dazu bei, die anfallenden Niederschlagswassermengen zeitverzögert in den öffentlichen Kanal einzuleiten, da dieser anderenfalls die höherer Einleitmengen (Starkregenereignis) nicht aufnehmen und damit die Erschließung nicht gesichert wäre. Dachbegrünung trägt weiterhin zum Klimaschutz bei, in dem hitzebelastete Flächen reduziert werden.

Zum Schutz der Bahnflächen vor unerlaubtem Betreten und zur Gewährleistung eines sicheren Bahnverkehrs ist entlang der Westseite des Geltungsbereichs zwingend eine durchgehende Einfriedung vorzusehen. Zum Durchlass von Kleintieren ist diese sockelfrei auszuführen.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig, wenn diese baulich eingehaust werden, so dass eine Einsehbarkeit von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Für das Plangebiet gilt die städtische Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach in der aktuellen Fassung.

4.11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und vorgenommen werden.

Für den Erhalt des Ortsbildes sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Um Schäden zu vermeiden sind diese mit den entsprechenden Abständen gem. DVGW-Regelwerk zu Baumstandorten zu verlegen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch die Wasserversorgung der Stadt erfolgen. Nach Umbaumaßnahmen des vorgelagerten Wassernetzes, ist die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser mit 96 m³/h bei Gewerbebebauung für jeweils 2 Stunden gesichert.

Die **Abfallentsorgung** wird durch die Stadt Schwabach oder den Vorhabenträger bzw. Betreiber des Bürogebäudes sowie des untergeordneten Shops und Werkstatt übernommen und sichergestellt. Im Bebauungsplan ist zudem eine Aufstellfläche für Abfallcontainer festgesetzt, wo diese am Abholtag aufgestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes geprüft[5]. Dabei stellte sich heraus, dass eine **Versickerung** von Dach- und Oberflächenwasser unter Beachtung der Vorgaben der DWA A 138 im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Die Herstellung von Sickermulden (bspw. zwischen den Parkplätzen) wären zwar grundsätzlich denkbar, wäre aber aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit und Aufnahmefähigkeit des Bodens (Kennwert: kf=1*10 -6 m/s) nur mit einem Notüberlauf zur Vorflut ausführbar. Ein Oberflächengewässer als Vorfluter steht hier nicht zur Verfügung. Neben diesen technischen Aspekten lehnt die Deutsche Bahn eine Versickerung in der Nähe der Bahnanlagen ab, da dem Bahnkörper kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Auch das Wasserwirtschaftsamt sieht eine Versickerung innerhalb der Stellplatzbereiche mit versickerungsfähigen Belägen kritisch, da hier dann eine Vorbehandlung des Wassers erforderlich wäre.

Aufgrund der angeführten Aspekte wird im Bebauungsplan keine Pflicht zur Versickerung von Regenwasser vorgesehen, da die vorhandenen Verhältnisse für eine umfangreiche Versickerung nicht geeignet sind. Dies schließt eine Versickerung im Gebiet jedoch auch nicht aus, so dass der Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer für Teilbereiche eine Versickerung bei Erfüllung der erforderlichen technischen und wasserrechtlichen Aspekte vorsehen kann.

Für das Baugrundstück wurde im Zuge der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung ein Versiegelungsgrad für das Grundstück im Mittel von 60 % angenommen. Nach Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung des Baugrundstücks von ca. 80 % möglich. Infolgedessen ist eine komplette und direkte Einleitung des Niederschlagswassers des gesamten Baugrundstücks in die Kanalisation nicht möglich und eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Hierzu wurde auch ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach ist eine maximale Einleitmenge von 10 l/s

[5] Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes in 91126 Schwabach, siehe Anlage Nr. 8

möglich. Verbindliche Regelungen sind hier nicht erforderlich, da dies auf Ebene der Baugenehmigung ausreichend gefordert und abgehandelt werden kann. Technisch ist die Realisierung auf dem Baugrundstück auf verschiedenste Weisen möglich (bspw. die Rückhaltung des Dachniederschlagswassers unterhalb des Freiverkaufs mit einer teilweisen Nutzung des Wassers zur Bewässerung).

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte über den Anschluss an das vorhandene **Mischsystem** möglich.

Von zentraler Bedeutung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist ebenfalls die Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Grünelementen (u.a. Bäume und Sträucher). Durch mögliche Leitungstrassen dürfen keine geplanten Baumstandorte beeinträchtigt oder verhindert werden. Weiterhin ist hier grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zwischen Leitung und Stamm vorzusehen. Im Falle einer Unterschreitung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Maßnahmen der Schutz des Wurzelwerkes sicherzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Insgesamt soll durch diese Regelungen sichergestellt werden, dass die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen realisiert werden und sich insbesondere dauerhaft und natürlich entwickeln können.

Die Stadt Schwabach verfügt über einen Masterplan zur Sicherung und Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Im Wesentlichen ergeben sich für das Plangebiet folgende Punkte:

- Die geplante Infrastruktur nach aktuellem Planungsstand des Masterplans ist ausreichend.
- Für die konkret beabsichtigte Nutzung ist die veranschlagte Faseranzahl überdimensioniert und mit Abstimmung mit dem Planer / Eigentümer könnten die nicht benötigten Ressourcen anderen Bereichen zugewiesen werden.
- Aus dem Masterplan ergeben sich Übergabestellen für Gebäude im Plangebiet. Diese sind im Weiteren Planungsverlauf zu beachten / abzustimmen.
- Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die benötigte Anzahl an Leerrohren, auch in Hinblick angrenzender Grundstücke, zu verlegen.
- Es wird um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Planungsbüro gebeten.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass mit Verlegung der Leerrohre keine Anschlussmöglichkeit besteht, sondern vielmehr ein langfristiges Konzept baulich vorbereit wird.

4.12. Bodenschutz

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplans wurden für frühere Bauvorhaben bereits Bodengutachten sowie Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet Auffüllungen vorgefunden wurden, deren Mächtigkeiten und damit zusammenhängende Schadstoffbelastungen variieren. Insgesamt kann gesagt werden, dass die Auffüllungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht als mäßig bis gering belastet einzustufen sind.

Da durch die Untersuchungen keine systematisch flächige Untersuchung des Plangebiets durchgeführt wurde, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle, kleinräumig oder bereichsweise Belastungen vorliegen. Daher sind im Zuge der Aushubmaßnahmen weitere Befunde zu bewerten und entsprechende Deklarationen in Schadstoffklassen vorzunehmen.

Es wird daher empfohlen, rechtzeitig ein Aushub-, Überwachungs- und Bodenmanagement mit den zuständigen Behörden abzustimmen, damit die die gebotene ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der Aushubmaterialien gewährleistet werden kann.

4.13. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans müssen zwei Lärmsituationen betrachtet werden. Zum einen muss die Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet geschützt werden, zum anderen sind eventuell schutzbedürftige Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen von außerhalb des Plangebietes zu schützen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde hierbei unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens (Verwaltungsgebäude mit Shop und Lehrwerkstatt) auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräuschimmissionen ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Schallgutachtens (erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Berichtnr.: 15075.1, Stand: 16.09.2020). Aufbauend auf dieser schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden dann in einem zweiten Bericht Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Plangebietes ermittelt (vgl. Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Berichtnr.: 15075.2, Stand: 16.09.2020).

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplans vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Das Gutachten umfasst die Darlegung der relevanten Immissionsorte und Orientierungswerte, die örtlichen Verhältnisse, die Vorbelastung, die Berechnungsvoraussetzungen und -ergebnisse sowie einer abschließenden Zusammenfassung

Dies umfasst vor dem Hintergrund der vorgesehenen Öffnungs- bzw. Arbeitszeiten von Montag bis Samstag von 06:00 Uhr bis 21:00 Uhr den Park- und Fahrverkehr der Mitarbeiter und im untergeordneten Maße der Kunden, den Lieferverkehr sowie die Haustechnik. Folgende wesentliche Immissionsorte, also schutzbedürftigen Nutzungen, befinden sich in der Umgebung:

- im Norden Wohn-/Gewerbegebäude mit dem Schutzcharakter Gewerbegebiet bzw. entlang der Rother Straße gemischte Nutzungen (Charakter Mischgebiet)
- im Nordwesten Mischgebiet
- im Osten gewerbliche Nutzungen
- im Süden gewerbliche Nutzungen
- im Westen auf der anderen Seite der Bahnlinien gewerbliche und gemischte Nutzungen

Für die Immissionsorte werden im Tageszeitraum 60 dB(A) für die gemischten Nutzungen und 65 dB(A) für die gewerblichen Nutzungen als Anforderung sowie im Nachtzeitraum 45 dB(A) für die gemischten und 50 dB(A) für die gewerblichen Nutzungen angenommen.

Diese Werte werden durch die angenommenen Anlagengeräusche im Tages- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der anzusetzende Wert von 50 dB(A) im Südosten beim an das geplante Parkhaus angrenzenden Gebäude (Praxis mit Betriebsleiterwohnung) lediglich um 5 dB(A) unterschritten. Wird seitens der Stadt Schwabach die Einhaltung eines um 6 dB(A) reduzierten Nachtwertes gefordert, könnte als Maßnahme die südöstliche Fassade des geplanten Parkhauses geschlossen werden. Die konkrete Planung und Auslegung von Maßnahmen kann erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) und angrenzender Nutzungen)

Neben der Gewährleistung des Lärmschutzes für die umliegende Immissionsorte müssen ebenfalls die Lärmanforderungen innerhalb des Geltungsbereichs und der hier geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Büroräume, Aufenthaltsräume) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der nördlich angrenzenden Bundesstraße B 2 ‚Rother Straße' sowie der westlich verlaufenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn ein. Im untergeordneten Maß emittiert die östlich angrenzende ‚Alte Rother Straße'. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Prognose Straßenverkehrsdaten sowie Bahnverkehr, Lkw-Anteil, etc.) dargelegt.

Im Ergebnis wurden so genannte Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche unter Berücksichtigung von Bestandsgebäuden im entlang der Fassaden des geplanten Gebäudes darstellen. Diese zeigen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Im straßennahen Bereich der Bundesstraße sowie im Nahbereich der Gleisanlagen werden zudem die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV (70dB(A) tags / 60dB(A) nachts) überschritten.

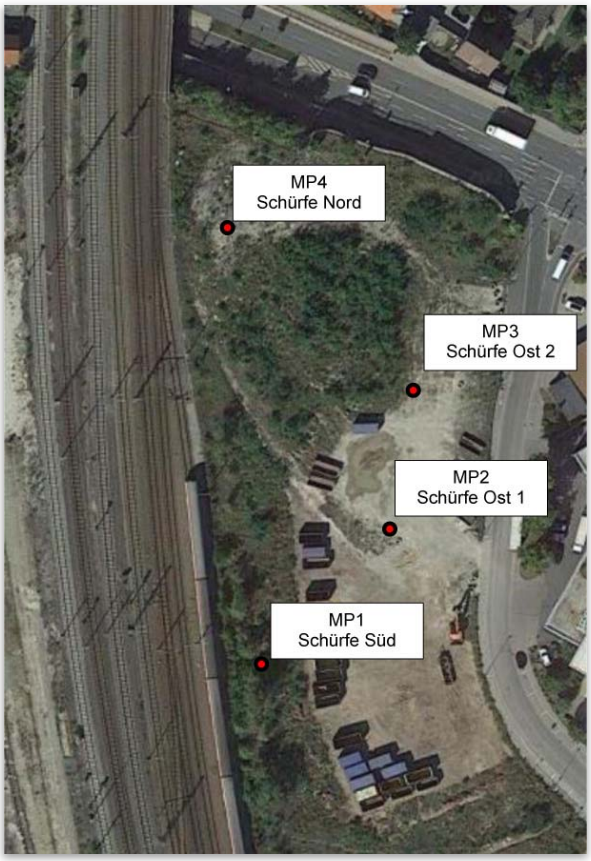
Zunächst wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Entlang der Bahnstrecke sind von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Lärmschutzanlagen geplant. Die Errichtung auf dem Vorhabengrundstück wäre auf Grund der Schalleinwirkung nicht ausreichend und müsste weitere Grundstücke einbeziehen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers liegen. Zudem wäre die Errichtung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragbar. Entlang der Rother Straße ist eine Stützmauer vorhanden, die eine gewisse Schutzwirkung aufweist. Entlang des weiteren Straßenverlaufs ist im Knotenpunktbereich eine Errichtung von Lärmschutzanlagen weder möglich noch städtebaulich zielführend. Daher ergibt sich für das Vorhaben nur die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Bereich der Überschreitung der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Gutachter erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt. Für die Bereiche, worin die Lärmsanierungswerte überschritten werden, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr über passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden, so dass hier bei baulichen Änderungen, Ergänzungen oder Abriss und Neubau Gebäude mit Lärmschutzgrundrissen zu errichten sind bzw. wenn dies nicht möglich ist, mit verglasten Schutzvorbauten die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen gewährleistet werden. Somit können gesunde Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gesichert werden.

Hinsichtlich der Anlagengeräusche umliegender Nutzungen (gewerbliche Nutzungen im Norden, Osten und Süden) sowie der eigenen Stellplatzanlagen (im Innenhof sowie durch das Parkhaus) sind durch das Lärmgutachten ebenfalls Bewertungen vorgenommen worden. Diese ergaben, dass im relevanten Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten werden.

Erschütterungsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den westlichen Gleisanlagen der Deutschen Bahn wurden in einer Voruntersuchung[6] Auswirkungen durch mögliche Erschütterungen auf die geplanten Gebäude bewertet. Dabei wurden mehrere Messpunkte auf dem Gründungsniveau des geplanten Gebäudes positioniert und Schürfen bis zu einer Tiefe von ca. 1 m bis 2,5 m unterhalb der Geländeoberfläche erstellt. Im Rahmen der Messung konnten Vorbeifahrten von Regionalbahnen, Güterzügen, ICEs und S-Bahnen messtechnisch erfasst werden.



An den Messpunkten MP 1 und MP 4, welche sich in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befinden, liegt die prognostizierte maximale Schwingstärke oberhalb des unteren Anhaltswerts im Tagzeitraum und es sind weiterführende Auswertungen der Beurteilungsschwingstärke erforderlich. Die momentanen Erschütterungsereignisse mit KB-Werten von 0,2 bis 1,6 sind als gut bis stark spürbar einzustufen.

Um das vorliegende, vorläufige Prognoseergebnis zu detaillieren, sind genauere Angaben zur Gebäudegründung, zum Aufbau der Geschossdecken und deren Eigenfrequenzen erforderlich. Mögliche Maßnahmen gegenüber starken Erschütterungen können auf Ebene der Gebäudeplanung ergriffen werden.

[6] Errichtung eines Bürogebäudes in der Alten Rother Straße – Stadt Schwabach, Bearbeitung für Erschütterungsschutz, siehe Anlage Nr. 7

4.14. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume dienen der Eingrünung der Baukörper zur Straße hin, der Parkplatzbereiche sowie der Einbindung in die Umgebung. Aus diesem Grund werden für diese Flächen Pflanzbindungen für (z.T.) heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Entlang der Alten Rother Straße tragen eine Baumreihe aus Großbäumen mit einer Unterpflanzung aus Groß- und Normalsträuchern entlang der Rother Straße sowie Bodendeckern und Kleingehölzen entlang der Alten Rother Straße zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Ausbildung eines attraktiven Vorbereichs und der Gliederung des langen Baukörpers bei. Abgerundet wird die Bepflanzung im Westen und Süden mit Strauchpflanzungen, die im Westen die Bahnlinie optisch abschirmt und im Süden einen grünen Puffer zur angrenzenden Bebauung bildet. Der Parkplatz selbst wird mit Mittelkronigen Bäumen überstellt, was diesen gestalterisch aufwertet und gliedert. Bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen östlich der Alten Rother Straße handelt es sich um schützenswertes Biotop (Nr. 283) aus Linden. Bei Straßenerneuerungen ist darauf zu achten, dass die Baumscheiben groß genug geplant und mit einem Anfahrschutz versehen werden. Die Straßenbreite ist so zu wählen, dass die Kronentraufbereiche nicht befestigt werden müssen. Ist dies nicht möglich, ist zu den Stämmen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen.

Die Bereiche westlich des Stellplatzes und zwischen Verwaltungsgebäude und Parkhaus erhalten eine freiere Ausformung. Durch Geländemodellierung und Aufschüttungen (teilweise mit Aushubmaterial aus der Baugrube) soll ein großzügiger, landschaftlicher Charakter entstehen, der, ergänzt durch kleine Rundwege und Sitzplätze - überstellt und gegliedert mit mittel- und großkronigen Laubäumen - zum einen der Erholung der vor Ort Tätigen, zum anderen der Einbindung in die Umgebung dienen soll. Hier werden auch intensive Bepflanzungen aus Stauden, Gräsern und Ziersträuchern (vor allem in den Böschungsbereichen und an den Sitzplätzen) angelegt.

Abgerundet werden Angebot und Gestaltung mit Terrassen auf der Nord- und Südseite des Neubaus, die zum einen als Freifläche des Nutzers, zum anderen als Außen-Sitzbereich der Kantine genutzt werden sollen.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind zwei Dachterrassen über dem 3. OG, die einen repräsentativen Charakter erhalten soll, sowie technische Anlagen z.B. zur Be- und Entlüftung sowie deren Zugänge. Die Flächen unter aufgeständerten Anlagen wie z.B. Solaranlagen sind ebenfalls mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dies dient im Wesentlichen dem Rückhalt von Niederschlagswasser, aber auch der Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung von Strahlungswärme.

Die Flächen im Süden und Südwesten entlang der Bahnlinie werden im Rahmen der erforderlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, gestaltet und dauerhaft mit einem Zaun gegen unbeabsichtigtes Betreten abgesichert. Damit wird ein Teil des Zauneidechsenhabitats dauerhaft erhalten werden. Die Gestaltung mit Stein-, Totholz- und Sandhaufen sowie lückig geschichteten Platten auf unversiegeltem Untergrund dient als Ausgleich für die im Kernhabitat der Zauneidechse verlorengehenden Flächen.

4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen

Vorbemerkung: Für das vorangegangene, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren (Dehner Gartenmarkt) wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, die für das aktuelle Verfahren noch Gültigkeit besitzen. Im Bedarfsfall sind die Ergebnisse zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Ifanos Nürnberg, Dezember 2016) wurde das Habitatpotenzial für geschützte Arten abgeschätzt.

Evtl. vorhandene Gehölze und Gebäude wurden auf Besiedelungsspuren geschützter Arten kontrolliert und ggf. geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen oder die Notwendigkeit vertiefter Erfassungen aufgezeigt. Dadurch konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Im Ergebnis hieraus wurden mögliche Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Nachtkerzenschwärmer und Vogelarten aus der Gilde der Gebüsch-, Baum- und Bodenbrüter festgestellt. In der Vorprüfung ergab sich somit die Erforderlichkeit für eine weitergehende und vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung.

Aufbauend auf die Vorprüfung wurde dann eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)[7] durchgeführt. Im Rahmen dieser wurden die Wirkungen des geplanten Vorhabens (baubedingte Wirkfaktoren/-prozesse, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse) sowie die Betroffenheit der Arten (Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) dargelegten. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorkommen. Bezüglich der Tierarten wurde festgestellt, dass für Säugetiere keine relevanten Gehölz- und Habitatstrukturen vorhanden sind. Ebenso wurden keine Arten aus der Artengruppe der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln festgestellt. Auch Habitatstrukturen für Gebäude- und Höhlenbrüter sind im Prüfraum nicht vorhanden. Prüfarten aus der Gilde der Gebüsch-, Baum- und Bodenbrüter kommen in der untersuchten Fläche vor. Für die im Vorhabenbereich vorkommenden Freibrüter Mönchsgrasmücke, Amsel, Girlitz und Fitis, sind geeignete Brutmöglichkeiten vorhanden. Bedeutung kommt der Fläche als Nahrungshabitat auch für weitere Vogelarten wie Haussperling, Stieglitz, Kohlmeise und Blaumeise zu. Es handelt sich dabei um Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird („Allerweltsarten“, Wirkungsempfindlichkeit Kriterium "E", s. Anhang). Diese Arten brauchen in der saP nicht untersucht werden, da eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baubedingte Tötungen von Individuen der Vogelarten oder die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern können durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vogelarten vermieden werden. Für die Vögel bedeutet die neue Bebauung einen Verlust an Nahrungsflächen. Im Umfeld sind allerdings noch weitere Möglichkeiten zur Nahrungssuche vorhanden, so dass der Verlust durch naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen ausgeglichen werden kann.

Potentiell vorkommende Reptilien des Anhangs IV wurden hinsichtlich ihrer Schädigung oder der Zerstörung ihres Habitats durch das Bauvorhaben geprüft. Für das Untersuchungsgebiet wurde die Zauneidechse, als besonders geschützte Art, nachgewiesen. Die Fundpunkte liegen ausschließlich in einem ca. 5 m breiten Streifen am westlichen Rand des Vorhabenbereichs an das Bahngelände angrenzend. Dieses Kernhabitat ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für einen kleinen Zauneidechsenbestand zu werten. Auf der Restfläche wurden während der schleifenförmigen Transektbegehungen keine Zauneidechsen beobachtet. Durch das Vorhaben sind Habitats- und Flächenverluste für die Zauneidechse zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird jedoch als mittel bis schlecht beurteilt. Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang zu wahren und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden wurden konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Schädigungs- und Störungsverbot im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) erfüllt, so dass die verschiedenen konfliktvermeidenden Maßnahmen (teilweiser Erhalt und Pflege des nachgewiesenen Kernhabitats und

[7] „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauvorhaben der Fa. Dehner an der Alten Rother Straße in Schwabach“, siehe Anlage Nr. 5

Einhaltung von Zeiträumen zur Baufeldfreimachung und von Winterschutzzeiten) und CEF[8]-Maßnahmen (Ausgleich für die im Kernhabitat verlorengehenden Flächen durch Optimierungsmaßnahmen) erforderlich werden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird bei Einhaltung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen in bestimmten Zeiträumen sowie Einhaltung von Winterschutzzeiten) nicht erfüllt.

Da für die Zauneidechse die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 BNatSchG erfüllt wird, ist für das geplante Vorhaben eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der Gutachter sieht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme als gegeben an, da durch die festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitige zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtliche geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

Als Vermeidungsmaßnahme sind 348 m² des bestehenden Kernhabitats zu erhalten. Diese Fläche ist soweit möglich ab der Baufeldräumung zum Schutz vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dauerhaft abzuzäunen. Innerhalb der Winterschutzzeiten (01.11. bis 30.03.) muss dabei jährlich ein Rückschnitt des Gehölzaufwuchses erfolgen. Der entsprechende Bereich wurde im Planblatt des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt und weiterhin (überlagernd) mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft belegt.

Zum Ausgleich der verlorengehenden Flächen im Kernhabitat ist südlich des Sondergebietes als CEF-Maßnahme eine neue Habitatfläche vorzusehen und zu optimieren. Die Anlage dieser Fläche muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt sein. Als Optimierungsmaßnahmen sind in diesem neuen Habitat zwei Steinhaufen, ein Totholzhaufen zwischen den Steinhaufen, ein Sandhaufen in sonnenexponierter Lage am südlichen Rand sowie lückig geschichtete Platten und Bretter auf unversiegeltem, lockeren Untergrund vorzusehen.

Insgesamt wurden die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Zuge des hiesigen Bebauungsplanverfahrens detailliert entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen geprüft und durch verbindliche Festsetzungen geeignete Maßnahmen vorgesehen, welche einen günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Population wahrt. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde bereits erteilt, so dass das geplante Vorhaben, unter Umsetzung der verbindlich festgesetzten Maßnahmen, aus Sicht des Artenschutzes zulässig ist.

4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Kompensationsflächen nach der Eingriffsregelung des Baugesetzbuchs kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren oder als zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Kompensationsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Kompensationsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

4.17. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als

[8] CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Gewerbegebiet	11.296 m²	71,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.301 m²	14,5 %
Bahnfläche	459 m²	2,9 %
Private Grünfläche	1.849 m²	11,6 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	**15.905 m²**	**100,0 %**

6. Anlage

1) Gutachterliche Kurzeinschätzung zur Konzeptkonformität – Verlagerung von Apollo-Optik in Schwabach, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 26.08.2020
2) Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräuschimmissionen, Berichtsnummer: 15075.1 und 15075.2, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, 16.09.2020
3) Verkehrsgutachten – Bürogebäude Alte Rother Straße / Apollo, PB Consult GmbH, Nürnberg, 13.08.2020
4) Prüfung eines möglichen Straßenverlaufs der Alten Rother Straße und Höhenanschlüsse an das Plangebiet, Lippert Ingenieure, 05.11.2020
5) Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauvorhaben an der Alten Rother Straße in Schwabach, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, 23.03.2021
6) Berichtigung Nr. 8 des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen des § 13a BauGB-Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-VII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“
7) Errichtung eines Bürogebäudes in der Alten Rother Straße – Stadt Schwabach, Bearbeitung Erschütterungsschutz, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, 14.08.2020
8) Ingenieurgeologisches Gutachten, GHB Consult GmbH, 19.05.2020
9) Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes in 91126 Schwabach, Büro für Umweltfragen GmbH, Gauting, 20.05.2020
10) BV Dehner, ehem. BayWA-Gelände Alte Rother Straße 2-4, hier: Fachstellungnahme zur Altlastenrelevanz des Planungsbereiches, Genesis Umwelt Consult GmbH, 14.12.2018
11) Neubau des Dehner Gartencenters in Schwabach, Alte Rother Straße, 1. Geotechnischer Bericht inklusive Anlagen, HPC AG, 15.08.2016
12) BayWa-Grundstück An der Alten Rother Straße „Historische Recherche + Orientierende Bodenuntersuchung“, Esser Consult, 05.06.2002

Nürnberg, den 20.11.2020

Peter Reiß	Ricus Kerckhoff	Lydia Kartmann
Oberbürgermeister	Stadtbaurat	Amtsleitung

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang, Dipl.-Ing., M.Sc. Christian Piek
Landschaftsarchitekt bdla Christoph Benoist
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach