

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (17.01.2021)

Diese Stellungnahme fokussiert auf Aspekte der Erschließung und hier im Wesentlichen auf die Kreuzung Alte Rother Straße / Rother Straße / Klinggraben. Die Vorschläge zum Umbau gehen in die richtige Richtung. Wir bedauern, dass sie nur für den MIV detailliert ausgearbeitet wurden und den Fuß- und Radverkehr damit als Randthema behandeln.



Bild 1: Verkehrsströme heute

Die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer an der Kreuzung Alte Rother Straße / Rother Straße ist schon heute aus mehreren Gründen problematisch (Bild 1):

- a) Auf der Südseite der Rother Straße ist ein in dem Bereich viel genutzter gemeinsamer Fuß- und bidirektionaler Radweg

Die planinduzierten Verkehre besitzen vor allem Auswirkungen auf die Verkehrsströme des motorisierten Individualverkehrs (MIV), weshalb der Fokus der Verkehrsuntersuchung hierauf liegt. Die Qualität der Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer wird als ausreichend gut betrachtet und Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Verkehrsströme sind sowohl im Plangebiet als auch in der Rother Straße (Bundesstraße B 2) sowie dem Hembacher Weg vorhanden.

Die Hinweise zu den Verkehrsströmen von Fußgängern und Radfahrern im Kreuzungsbereich Alte Rother Straße / Rother Straße / Hembacher Weg wie auch die potenziellen Verbesserungen durch Verlagerung der Fußgängerquerung auf die westliche Seite werden zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt Nürnberg sieht für den Knotenpunkt derzeit jedoch keinen Umbaubedarf, so dass die Stadt Schwabach zunächst die Variante 2 – die Erweiterung der Alten Rother Straße um eine zusätzliche Linksabbiegespur – anstrebt. Die verkehrliche Situation für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten, eine Verschlechterung wird nicht herbeigeführt.

Ein darüber hinaus gehender Umbau des Knotenpunktes ist durchaus sinnvoll und bleibt ein mittelfristiges Ziel, kann aber auf Grund fehlenden Grunderwerbs nicht zeitnah umgesetzt werden.

Auf Grund der vorhandenen Brückenbauwerke und der dazugehörigen Stützmauern (gehören zur Bundesstraße B 2) ist ein Grunderwerb vom Vorhabensgrundstück zur Verbreiterung der Verkehrsfläche für eine etwaige Fußgängerquerung nach derzeitiger Kenntnislage nicht zielführend (Verbesserung der gelb gestrichelten Wegeführung).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
b) Radfahrer aus Richtung Stadt benutzen derzeit überwiegend die südliche Unterführung um dann an der ersten Bordsteinabsenkung der Alten Rother Straße die Einkaufszentren zu erreichen (grün gepunktet). c) Auf der Nordseite ist ebenfalls ein Fuß- und bidirektionaler Radweg auf einer Breite von zwei Meter untergebracht, wobei an der Kreuzung mehrere Ampelpfosten nur Durchfahrbreiten von 50 cm aufweisen. d) Radverkehr aus dem Klinggraben in Richtung Gewerbegebiet Alte-Rother-Straße muss halblegal am Fußgängerüberweg auf den Fuß- und Radweg wechseln, um dann über zwei Stufen den Parkplatz zu erreichen (rote Strichlinien) e) Radverkehr aus dem Klinggraben in Richtung stadteinwärts muss erst Richtung stadtauswärts abbiegen (erster rote Pfeil) um dann mit einem U-Turn stadteinwärts zu fahren. f) Fußgänger vom Bahnhof müssen an der Kreuzung drei Ampeln passieren, um zum Gebäude zu gelangen (gelb gestrichelt). Der ADFC begrüßt die geplante Umgestaltung zu einer normalen Kreuzung mit der Einrichtung eines Fußgängerüberwegs auf der westlichen Seite. Allerdings bleibt offen, wo der Platz für die bei fünf Fahrspuren zwingend notwendige Fuß- und Radinsel hergenommen werden soll. Auf keinen Fall sollte dies auf Kosten der bestehenden Fuß- und Radinfrastrukturflächen geschehen.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Bild 2: Verkehrsströme nach Umbau

Der ADFC regt an, auf die zusätzliche Rechtsabbiegespur an KP1 zu verzichten, da Autofahrer in der Gewerbestraße (KP2) schon heute ein leistungsfähiger separater Rechtsabbieger ohne Umweg zur Verfügung steht. Dieser hat zudem den Vorteil, dass die dortige Fußgängerbedarfsampel kaum frequentiert wird. Alternativ schlägt der ADFC vor, Rechtsabbieger und Geradeaus zu kombinieren, da sich erfahrungsgemäß im Wesentlichen die Linksabbieger mit nachrangiger Vorfahrt stauen und so auch für den Radverkehr eine attraktive Querverbindung erhalten bleibt.

Der ADFC nimmt mit Verwunderung zur Kenntnis, dass im Planblatt Anlage 4 der gemeinsame Fuß- und Radweg entlang der Rother Straße in östlicher Richtung verschmälert werden soll. Hier wäre stattdessen eine deutliche Trennung wie im westlichen Bereich notwendig.

Das Verkehrsgutachten legt in den drei Varianten dar, welche Verbesserungen der Kapazitäten der Knotenpunkte jeweils erreicht werden können. Hier stellt sich dar, dass die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur in der Alten Rother Straße positive Auswirkungen auf den Knotenpunkt KP 1 hat und von der Stadt Schwabach mittel- bis langfristig verfolgt wird. Nach derzeitigem Planungsstand würde dann aus der Alten Rother Straße in Richtung Rother Straße eine Spur für Rechtsabbieger und eine gemeinsame Spur für den Geradeausverkehr und Linksabbieger ausgebildet werden.

Die Darstellung in der Anlage 4 ist in der Tat missverständlich, da hier der 1,5 m breite Gehweg der Alten Rother Straße entlang der Rother Straße fortgeführt wird. Eine Verschmälerung des Geh- und Radwegs entlang der Rother Straße ist nicht geplant.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Der ADFC begrüßt die geplanten Fahrrad-Abstellplätze. Da für das Erreichen dieser Abstellplätze keinerlei Fahrradinfrastruktur geplant ist schlagen wir Tempo 30 für die Alte Rother Straße vor.	Die Festlegung einer Tempo-30-Zone unterliegt nicht den Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Schwabach weitergegeben. Eine Prüfung und Entscheidung über die Möglichkeiten obliegt dieser Behörde in eigener Zuständigkeit und nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine mögliche Verringerung der Geschwindigkeit in der Alten Rother Straße wird zur Kenntnis genommen. Dies kann die Stadt Schwabach selbstständig und unabhängig vom Bebauungsplan durchführen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth mit Landwirtschaftsschule (22.01.2021)	
Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 mit integriertem Landschaftsplan wird wie folgt Stellung genommen:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine landwirtschaftlichen oder forstlichen Belange entgegenstehen.
<u>Bereich Landwirtschaft</u> Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“.	
<u>Bereich Forsten</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.	
BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (12.02.2021)	
Aus der speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur eine der drei dort genannten Ver-	Die saP wurde entsprechend der aktuellen vor-Ort-Situation angepasst. Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen weiterhin. Im Bebauungsplan kann jedoch nur die Vermeidungsmaßnahme 1 festgesetzt werden. Die anderen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
meidungsmaßnahmen übernommen. Die beiden anderen betreffen die Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und Rodung der Fläche. Die Rodung ist mittlerweile bereits erfolgt. Sollte allerdings der Oberboden noch abgeschoben werden, so ist die Vermeidungsmaßnahme 2 weiterhin zu beachten.	Vermeidungsmaßnahmen betreffen Rodungsarbeiten a) außerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien und b) außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Diese sind durch das Bundesnaturschutzgesetz bereits geregelt.
Die geplanten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse werden sehr begrüßt. Trotz dieser Maßnahmen wird das Habitat der Zauneidechse durch die Baumaßnahme eingeschränkt. Insbesondere in der Nähe der CEF-Maßnahmenflächen sollten die geplante Begrünung weiterhin Elemente enthalten, die für das Habitat der Zauneidechse typisch sind. Insbesondere wegen des Zauneidechsenvorkommens erscheint der folgende Hinweis aus der saP besonders wichtig und sollte in den Entwurf übernommen werden: „Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.“ (Der Hinweis zu den Sockeln ist bereits enthalten).	Der Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.
Als Ergänzung für die Begrünungsmaßnahmen erscheint eine Fassadenbegrünung sinnvoll. Sie kann Nistplätze bieten und der klimatischen Regulierung dienen. Die Gebäude werden vergleichsweise hoch. Die Anbringung einiger Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter im Traufbereich könnte insbesondere für Mauersegler guten Erfolg haben. Der BN bietet dafür seine fachliche Unterstützung an.	Der aktuelle architektonische Entwurf sieht keine Fassadenbegrünung sowie Nistplätze im Traufbereich vor. Der Bebauungsplan schließt diese Maßnahmen jedoch auch nicht aus, so dass in der weiteren Ausarbeitung und Konkretisierung des Gebäudes auf diese Maßnahmen zurückgegriffen werden kann.
Die günstige Lage am Schwabacher Bahnhof mit bester Anbindung zum ÖPNV spricht sehr dafür, dass der Parkplatzbedarf gering ist, vor allem bei entsprechender Firmenpolitik (z.B. Firmenticket für den ÖPNV etc.). Der Bau des Parkhauses sollte folglich gar nicht nötig sein, ggf. können dort weitere	Die Stadt Schwabach besitzt eine städtische Stellplatzsatzung, welche als Grundlage zur Ermittlung der Stellplätze dient. Entsprechend der gültigen Satzung ist in der Bahnhofsnähe eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels möglich und auf Genehmigungsebene zu klären. Eine zur Nutzung des

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Grünflächen entstehen. Die Stadt Schwabach sollte diese Strategie durch flexible Stellplatzregelungen unterstützen.	ÖPNV und nicht motorisierten Verkehrs zugewandte Firmenpolitik wird fachlich sehr begrüßt, allerdings kann diese allein keine Entscheidung sein. Insbesondere in Mietobjekten kann ein Wechsel der Nutzer nicht ausgeschlossen werden.
Da Apollo offensichtlich ein zukunftsweisendes energieeffizientes Gebäude anstrebt und das Gebäude sehr frei und ohne Verschattung steht, empfiehlt sich sicher auch die Anbringung von PV-Paneelen an den Gebäudewänden, siehe www.industriebau-online.de/aktuelles/zsw-stuttgart-ist-ein-ort-voller-energie/	Das Bauvorhaben sieht umfangreiche Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen vor, um einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung zu leisten. PV-Anlagen an den Fassaden sind sowohl aus gestalterischer Hinsicht als auch im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn sowie der Bundesstraße nicht vorgesehen.
In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich eine Produktionsstätte der Dr. Karg KG. Vielleicht gelingt es durch eine Kooperation, eventuell dort entstehende Restwärme für die Heizung des Gebäudes zu nutzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben. Eine verpflichtende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da eine dauerhafte Versorgung weder gegeben ist, noch sich die dazwischenliegenden Grundstücke im Eigentum des Investors befinden. Grundsätzlich sind zur Abnahme von Prozesswärme aus Gewerbebetrieben direkt angrenzende Grundstücke besser geeignet bzw. die Abgabe in ein Nahwärmenetz. Letzteres ist nicht vorhanden.
Deutsche Bahn AG (12.02.2021)	
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 Deutsche Bahn AG als Beteiligte im Verfahren, beschränkt sich lediglich auf immobilienrechtliche und infrastrukturelle Belange innerhalb von Stellungnahmen der DB AG. Ist erkennbar, dass gewidmete Bahnflächen überplant sind, erfolgt in unseren Stellungnahmen zur Sicherung planfestgestellter Betriebsflächen keine Zustimmung.	Das Eisenbahnbundesamt wurde im Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme eingebracht. Die Deutsche Bahn AG hat eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, aus der hervorgeht, wie mit den vorhandenen Bahnanlagen umgegangen werden soll, so dass eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken von Seiten der DB AG grundsätzlich möglich ist. Das Verfahren und die Entscheidung einer Freistellung obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Im Ergebnis wurde unter Kenntnis eines vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-96-01 ein mit der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt abgestimmter Vermessungsplan erarbeitet, der die Schutzabstände vorhandener Leitungen und Masten aufnimmt. Die Vermessung hat Anfang März stattgefunden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Da sich im Bereich des Bebauungsplanes Teilflächen aus dem Flurstück Nr. 1295 befinden die zur Sicherung der Eisenbahnbetriebsanlagen auf Dauer benötigt werden, bitten wir Sie, folgende Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen:

Eine Zustimmung zu dem uns vorliegenden Bebauungsplanumgriff kann aus infrastruktureller Sicht nicht erfolgen. Begründet wird dies durch die nachfolgend beschriebenen Betriebsanlagen, die zur Sicherung des Eisenbahnverkehrs auf Dauer benötigt werden.

- Die an der Grenze verlaufende Kabeltrasse darf nicht überbaut, überschüttet oder frei gegraben werden und muss auf DB AG Grund verbleiben. Der Grenzabstand zur Kabeltrasse muss feldseitig mindestens 2,00 Meter betragen.
- Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.
- Die Grunddienstbarkeiten für die beiden Entwässerungsleitungen müssen bestehen bleiben.
- Sämtliche Entwässerungsleitungen mit Grunddienstbarkeit für die DB AG dürfen auf mindestens 3,00m breite nicht überbaut werden. Somit wäre das Parkhaus (im Bebauungsplan mit GGa bezeichnet) nicht möglich, da eine Überbauung der dortigen Leitung nicht zulässig ist. Eine evtl. Umverlegung dieser Leitung ist jedoch möglich. Weitere Planungen sind daher abzustimmen. Die Entwässerungsleitung im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriff bleibt in ihrer Lage bestehen.
- Zur Sicherung der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Masten keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden.
- Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstöruarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.
- Die neue Grenze muss einen ausreichenden Abstand parallel zu den Masthinterkanten der betroffenen Oberleitungsmasten (46-18a, 46-18e, 46-21a) einhalten. Dieser Abstand muss mindestens 5,0 Meter von der Mastfundamenthinterkante zur neuen Grenze betragen. Einer Taschenbildung bei Oberleitungs-Masten wird nicht zugestimmt!

Für den größeren nördlichen Teil (Bauabschnitt 1) wurde ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt durch die DB AG bereits beantragt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Niederschlagswasserkanal der DB AG, der an die südliche Grundstücksgrenze umverlegt werden soll. Nach Inbetriebnahme des neuen Kanals kann von der DB AG ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt beantragt werden.

Die neue Kanaltrasse wird im Bebauungsplan als Bahnanlage festgesetzt und obliegt nicht der Freistellung von Bahnbetriebszwecken.

Über diese Trasse ist ein Zugang zur Bahnanlage für Wartungsarbeiten jederzeit möglich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Daher kann dem Bebauungsplanumgriff in der uns vorliegenden Version nicht zugestimmt werden. Wir empfehlen daher den Bebauungsplanumgriff dahingehend abzuändern, sodass die Oberleitungsmasten 46-18a, 46-18e und 46-21a einschließlich ihrer Schutzzone in keine Taschenbildung fallen, sondern auf der gesamten Länge der betroffenen Masten herauszunehmen sind. Weiterhin ist auch die Entwässerungsleitung am südl. Rand aus dem Bebauungsplanumgriff herauszunehmen. Wir verweisen auch auf die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg vom 14.01.2021 mit Az: 65144-651pt/009-2021#10.	
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. 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. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit	Die Hinweise zu immobilienrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt. Aus städtebaulicher Sicht wird folgende Anmerkung gemacht: Durch den intensiven Austausch mit der DB AG (Bereich Immobilien) und dem Eisenbahnbundesamt konnte eine für alle Seiten zielführende Vorgehensweise erarbeitet werden. Für die DB AG ergeben sich durchaus Vorteile: Auf den ehem. Bahnflächen existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-96-01, bei deren Umsetzung eines Bau- und Gartenmarktes sehr dicht an die bestehenden Bahnanlagen herangebaut werden könnte. Grunddienstbarkeiten auf dem Privatgrundstück existiert nur für einen Niederschlagswasserkanal. Durch die geplante Umverlegung des Kanals und die Sicherung von Abständen zur Bahnanlage (Leitungen, Gleisanlage, Masten), die nicht überbaut werden und auch nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, entsteht eine rechtssichere Position und Sicherung der Bahnbelange. Gleichzeitig erhält auch der Investor und die Stadt Sicherheit durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Die Stadt Schwabach möchte sich hier für die lösungsorientierte Vorgehensweise ausdrücklich bedanken.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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 Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.	
Infrastrukturelle Belange 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. 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. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. 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.	Die Hinweise zu infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt. Da die meisten Hinweise nicht die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans betreffen, wird seitens der Stadt Schwabach angeregt, diese Hinweise zentral auf den Internetseiten der DB AG allgemein zugänglich zur Verfügung zu stellen. Die Einhaltung der Schutzabstände ist durch die gemeinsame Abstimmung des Vermessungsplans zwischen DB AG und Eisenbahnbundesamt gewährleistet. Des Weiteren wird der Niederschlagswasserkanal verlegt und im Bebauungsplan als Bahnanlage festgesetzt. Der erforderliche Stabmattenzaun entlang der Bahnanlage mit einer Höhe von 2,00m ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Wesentlichen an der Alten Rother Straße und der Rother Straße und nicht entlang der Bahnanlage. Im aktuellen Planstand sind Photovoltaikanlagen auf dem Dach vorgesehen, die zu großen Anteilen hinter der Attika liegen. Eine Blendwirkung auf die Bahnanlagen ist auf Grund der Positionierung und dem Aufstellungswinkel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist. 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. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen. 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. 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. 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. 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.	nicht zu erwarten. An der Fassade sind keine Photovoltaik Elemente oder glänzende Materialien vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich. 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. 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.	
Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn Es wird hiermit 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. 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 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,	Die Hinweise zu infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt. Da die Hinweise nicht die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans betreffen, wird seitens der Stadt Schwabach angeregt, diese Hinweise zentral auf den Internetseiten der DB AG allgemein zugänglich zur Verfügung zu stellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

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.

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.

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.

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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.	
Deutsche Telekom Technik GmbH (18.01.2021)	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikations-Anlagen der Telekom befinden.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Der Betrieb der Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche bleibt gewährleistet. Ein Ausbau oder mögliche Verlagerungen der TK-Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets werden durch den Investor frühzeitig mit der Telekom abgestimmt.
Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	Der Hinweis der Kontaktaufnahme wird an den Investor weitergegeben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Bebauungsplanentwurf setzt die öffentliche Verkehrsfläche fest und damit die Straßenraumbreite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und die damit verbundene Festlegung der Leitungszonen ist Aufgabe der Ausbauplanung und nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Anforderungen an Leitungstrassen sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" werden zum Entwurf des Bebauungsplans im Planwerk berücksichtigt.
Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird die Telekom erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
Die Autobahn GmbH des Bundes (09.02.2021)	
Belange des Baulastträgers der Bundesautobahn A 6 werden nicht betroffen. Das Plangebiet ist ca. 450 m von der Bundesautobahn entfernt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen, welche von der Bundesautobahn aus sichtbar sind, einer gesonderten Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde bei der Autobahn GmbH, Niederlassung Nordbayern bedürfen.	Von der Autobahn einsehbare Werbeanlagen sind nicht geplant.
Eisenbahn-Bundesamt (14.01.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsentwicklung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan betroffen, da das Planungsgebiet unmittelbar an die westlich davon gelegenen Bahnanlagen des Bahnhofs Schwabach angrenzt. Gemäß den hierzu von Ihnen erstellten Unterlagen ragt zumindest der Schutzbereich mehrerer Oberleitungsmasten in das Plangebiet hinein. Da es sich bei Oberleitungsmasten und den zugehörigen Schutzbereichen aber um bahnbetriebsnotwendige Anlagen handelt, gelten die zugehörigen Flurstücke als bahngewidmet. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planung dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Ob auch der Schutzbereich der benachbarten Gleise von der Planung betroffen ist, muss die DB AG klären.	Die Deutsche Bahn AG wurde frühzeitig in die Planung involviert und hat eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, aus der hervorgeht, wie mit den vorhandenen Bahnanlagen umgegangen werden soll, so dass eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken von Seiten der DB AG grundsätzlich möglich ist. Das Verfahren und die Entscheidung einer Freistellung obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Im Ergebnis wurde unter Kenntnis eines vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-96-01 ein mit der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt abgestimmter Vermessungsplan erarbeitet, der die Schutzabstände vorhandener Leitungen und Masten aufnimmt. Die Vermessung hat Anfang März stattgefunden.
Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen handelt es sich somit zumindest bei den antragsgegenständlichen Flurstücken FlNr. 1343 und 1295 um Grundstücke, auf denen sich Betriebsanlagen (Schutzabstände zu Bahnbetriebsanlagen) einer Eisenbahn befinden. Insoweit unterfällt das jeweilige Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen derartige Flächen erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken	Für den größeren nördlichen Teil (Bauabschnitt 1) wurde ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt durch die DB AG bereits beantragt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Niederschlagswasserkanal der DB AG, der an die südliche Grundstücksgrenze umverlegt werden soll. Nach Inbetriebnahme des neuen Kanals kann von der DB AG ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt beantragt werden. Die neue Kanaltrasse wird im Bebauungsplan als Bahnanlage festgesetzt und obliegt nicht der Freistellung von Bahnbetriebszwecken.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Antragsberechtigt im Freistellungsverfahren sind – Der Grundstückseigentümer – Die Gemeinde – Das Eisenbahninfrastrukturunternehmen Der Antrag kann formlos gestellt werden. Entsprechende Hinweise zur Antragstellung sind auf der Website des Eisenbahn-Bundesamtes veröffentlicht.	
Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.	Hinsichtlich der Schutzmaßnahmen, die für den Bauablauf gelten, hat die DB AG eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, die dem Investor weiter gegeben werden.
Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass der Antragsteller bzw. die späteren Nutzer dieses Planungsgebietes die aus dem Bahnbetrieb auf dieser Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Die DB AG wurde im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Im Kompetenzzentrum Baurecht, München, werden die bahninternen Dienststellen in die Stellungnahme eingebunden.
Gemeinde Rednitzhembach (19.01.2021)	
Es werden keine Einwendungen erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Handwerkskammer für Mittelfranken (10.02.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Wir begrüßen den oben genannten Bebauungsplan. Diese Maßnahme sorgt für unseren Mitgliedsbetrieb Apollo Optik Holding GmbH & Co. KG für eine zukunftsorientierte Standortentwicklung. Die Änderungen kommen den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Unternehmens entgegen und werden daher von der Handwerkskammer für Mittelfranken begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (09.02.2021)	
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Die Planung sichert den Bestand und die Weiterentwicklung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes vor Ort. Somit können Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in der Region gehalten werden. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung sind derzeit nicht erkennbar. Die IHK begrüßt die Entwicklung einer Gewerbefläche in einer innerörtlichen Lage, die sowohl gut an den öffentlichen Nahverkehr (fußläufig zum Bahnhof) als auch an das Straßennetz angebunden ist. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Roth, Gesundheitsamt (21.12.2020)	
Der Bebauungsplan wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Als Träger öffentlicher Belange werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben: Die Stadtwerke Schwabach als Träger der Wasserversorgung haben nach der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sicher zu stellen, dass Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) in ausreichender Menge und Qualität nach den gesetzlichen Vorgaben (Trinkwasserverordnung §§ 5-7a) zur Verfügung gestellt wird.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Abwägung berücksichtigt: Die Stadtwerke Schwabach GmbH als Träger der Wasserversorgung für diesen Teilbereich des Stadtgebiets wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Vorhaben befindet sich an einer vorhandenen öffentlichen Infrastruktur.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
- Die Abwasserentsorgung hat zentral über die Kläranlage der Stadt Schwabach zu erfolgen. Eine Prüfung über die ausreichende Kapazität der Kläranlage ist im Vorfeld durchzuführen. - Bei der Planung ist für die Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen die Herkunft des Wassers und dessen mögliche Belastung zu beachten. Ggf. muss eine gesonderte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt werden.	Anfallendes Schmutzwasser wird dem städtischen Abwasserkanal in der Alten Rother Straße zugeführt. Das zuständige Tiefbauamt der Stadt Schwabach wurde im Planverfahren beteiligt. Die notwendigen Anschlusskapazitäten sind vorhanden. Die Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass der Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist. Dennoch kann es nicht ungedrosselt dem städtischen Kanal zugeführt werden. Es ist geplant, die Dachflächen zu begrünen und das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde im Planverfahren beteiligt und hat der Bauleitplanung zugestimmt.
N-Ergie Netz GmbH (12.01.2021)	
In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Im Bereich der Alten Rother Straße befindet sich ein Rohrzug mit unserem Fernmeldekabel. Im Zuge des Ausbaus der „Alten Rother Straße“ müssen Anpassungen an dieser Anlage vorgenommen werden. Für eine detaillierte Abstimmung der anstehenden Arbeiten bitten wir Sie sich 12 Wochen vor Beginn der Straßenbaumaßnahme mit unserer Fachabteilung NNG-NT-KN in Verbindung zu setzen.	Der Hinweis zum Fernmeldekabel in der Alten Rother Straße wird in die Begründung aufgenommen.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.	Im Bebauungsplan wurden bereits Festsetzungen getroffen, die Mindestabstände zwischen Leitungen und Baumpflanzungen definieren.
Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt.
Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (12.02.2021)	
Es ist zu begrüßen, dass die Industriebrache am Rande der Innenstadt angrenzend an Bahngleise und einem Industriegebiet entwickelt werden soll. Es ist auch zu begrüßen, dass viele ökologische Aspekte bereits bei der Planung Beachtung finden. Folgende Anregungen könnten auch noch berücksichtigt werden:	
– Es möge geprüft werden, ob bei dieser Bebauung das Prinzip der "Schwammstadt" Berücksichtigung finden könnte. Damit könnte erstmalig eine zukunftsorientierte Regenrückhaltebewirtschaftung stattfinden.	Mithilfe einer großflächigen Dachbegrünung sowie zahlreichen Baumpflanzungen und Begrünungen in der Freiraumgestaltung nimmt das bauliche Konzept bereits wichtige Bausteine der „Schwammstadt“ auf. Dennoch wird überschüssiges Regenwasser klassisch zurückgehalten und gedrosselt (10 l/s) an das öffentliche Kanalsystem abgegeben. Möglichkeiten der Vor-Ort-Versickerung sind auf Grund der Bodenverhältnisse nicht gegeben und werden durch Aufschüttungen ehemaliger Nutzungen in Teilbereichen des Plangebiets weiter erschwert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
– Es ist zu prüfen, ob auf das angedachte Parkhaus nicht ganz verzichtet werden kann. Im Zeichen des Flächensparens sollte notwendiger Parkraum unbedingt unter den Industriebau verlegt werden. Wegen der Bahnhofsnähe besteht erstmalig mit Vergabe von Jobtickets an Beschäftigte die Möglichkeit, den Parkraum zu verringern und den ÖPNV zu stärken. Dazu ist die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach entsprechend zu ändern. Bei entsprechend geringerem Verkehr wäre auch die Empfehlung für eine zusätzliche Abbiegespur erneut zu überprüfen.	Bereits aus städtebaulicher Sicht und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden im Verfahren die Möglichkeiten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage untersucht. Im Ergebnis wurde durch die Baugrunduntersuchungen festgestellt, dass dies auf Grund von Aufschüttungen der vergangenen Nutzungen als Ziegelei und Lagerplatz nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich wäre. Die Stadt Schwabach besitzt eine städtische Stellplatzsatzung, welche als Grundlage zur Ermittlung der Stellplätze dient. Entsprechend der gültigen Satzung ist in der Bahnhofsnähe eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels möglich und auf Genehmigungsebene zu klären. Eine zur Nutzung des ÖPNV und nicht motorisierten Verkehrs zugewandte Firmenpolitik wird fachlich sehr begrüßt, allerdings kann diese allein keine Entscheidung sein. Insbesondere in Mietobjekten kann ein Wechsel der Nutzer nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt die Alte Rother Straße mit einem Ausbau der Abbiegespur als öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Ausführungsplanung gibt es noch nicht und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Flächensicherung für einen Ausbau ist Ergebnis der fachlichen Einschätzung des Verkehrsgutachtens.
– Es ist in diesem Zusammenhang auch zu prüfen, ob mit einer Einbahnstraßenregelung in der alten Rother Straße die Verkehrsbelastung an der Abbiegekreuzung verringert werden kann.	Der Straßenquerschnitt der Alten Rother Straße ist breit genug, um beidseitigen Verkehr aufzunehmen. Das Ändern zu einer Einbahnstraße würde Verkehrsströme kanalisieren und zu entsprechenden Mehrbelastungen auf die Knotenpunkte zur Rother Straße führen.
– Bei der Grüngestaltung entlang der Rother Straße mit Straßenbäumen ist auf entsprechend großem Wurzelraumbedarf zu achten, evtl. sollte mit Wurzelkammersystemen die Wuchsmöglichkeit der Bäume dauerhaft gestärkt werden. Es handelt sich immerhin um Straßenbäume, die im Süden des Gebäudes im Sommer großer Wärmestrahlung ausgeliefert sind. Die Zahl der	Die Baumstandorte entlang der Rother Straße und Alten Rother Straße als wichtige Raumbildende Elemente, Beitrag für das Mikroklima und das Ortsbild sind im Bebauungsplan festgesetzt. Diese befinden sich auf ausreichend breiten privaten Grünflächen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Baumpflanzungen ist festzulegen, damit langfristig eine Allee den Standort aufwertet.	
Mögliche standortgerechte, klimaverträgliche Baumarten sollten festgelegt werden. – Der Erhalt des Zauneidechsenhabitats ist zwingend erforderlich und sollte mit weiteren Maßnahmen gestärkt werden. Der Parkraum im Norden könnte so gestaltet werden, dass Grünflächen zwischen den parkenden Autos im Sandmagerrasencharakter angelegt werden.	Die bestehenden Habitate sowie die CEF-Flächen für Zauneidechsen sind durch Grünflächen von den Stellplatzflächen abgetrennt. Die Grünflächen können hier einen Übergang schaffen, der auch von Zauneidechsen genutzt werden kann bzw. diese vor baulichen Fangstrukturen schützt.
Es ist darauf zu achten, dass keine baulichen Fangstrukturen für Eidechsen entstehen. – An der Südseite des Gebäudes könnten Nistkästen für Mauersegler und Mehlschwalben angebracht werden.	Der aktuelle architektonische Entwurf sieht keine Nistplätze im Traufbereich vor. Der Bebauungsplan schließt diese Maßnahmen jedoch auch nicht aus, so dass in der weiteren Ausarbeitung und Konkretisierung des Gebäudes auf diese Maßnahmen zurückgegriffen werden kann.
– Nachdem die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden vor allem mit Dachbegrünung versehen werden, sollten zusätzlich möglichst viele PV-Elemente zur Eigenstromerzeugung bei der Fassadengestaltung genutzt werden. Restflächen sollten im Zeichen des Klimawandels für eine intensive Begrünung genutzt werden.	Das Bauvorhaben sieht Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen vor, um einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung zu leisten. Photovoltaik-Anlagen an den Fassaden sind sowohl aus gestalterischer Hinsicht als auch im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn sowie der Bundesstraße nicht vorgesehen.
– Für die Beheizung des Unternehmens ist zu prüfen, ob ein Gas-BHKW, eine Abwärmenutzung oder andere umweltfreundliche Wärmeenergieversorgung möglich sein könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben. Eine verpflichtende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da eine dauerhafte Versorgung mit Abwärme weder gegeben ist, noch sich die dazwischenliegenden Grundstücke im Eigentum des Investors befinden. Grundsätzlich sind zur Abnahme von Prozesswärme aus Gewerbebetrieben direkt angrenzende Grundstücke besser geeignet bzw. die Abgabe in ein Nahwärmenetz. Letzteres ist nicht vorhanden. Hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten des Gebäudes mit Strom und ggf. Gas hat der Investor bereits Kontakt mit den Stadtwerken Schwabach GmbH als Netzbetreiber aufgenommen.
Planungsverband Region Nürnberg (11.02.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Es wurde festgestellt, dass dem o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.
Regierung von Mittelfranken (09.02.2021)	
Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: In der Stadt Schwabach soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ für ein Bürogebäude mit Lehrwerkstatt und Flagshipstore im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,6 ha. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Schwabacher Sortimentsliste werden darin ausgeschlossen, wobei jedoch ausnahmsweise untergeordnete Einzelhandelsflächen mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche für die Sortimente „Optik, Augenoptik, Hörgeräte“ zulässig sein sollen. Das Vorhaben umfasst zwei Bauabschnitte wobei der 1. Bauabschnitt das Bürogebäude mit Lehrwerkstatt und Flagship-Store betrifft und der 2. Bauabschnitt entweder eine Erweiterungsmöglichkeit samt Parkhaus für Apollo oder eine Ansiedlungsmöglichkeit für einen zweiten Nutzer darstellt. Am Standort weist der wirksame Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Garten- und Baumarkt aus und der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Garten und Baumarkt" fest. Zum damaligen Ansiedlungsvorhaben eines BayWa Bau- & Gartenmarktes wurde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 31.03.2000 (Az. 800-8217.2-41/99) positiv mit Maßgaben abgeschlossen. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Im Jahr 2017 wurde ebenso eine Planung für einen Dehner Garten- und Zoofachmarkt begonnen, welche jedoch ebenfalls nicht weiterverfolgt wurde. Der Flächennutzungsplan soll nun im Wege einer Berichtigung angepasst werden (vgl. Begründung S. 5f).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände erhoben werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 nicht erhoben.	
Hinweise des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Mittelfranken Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 des Bebauungsplanentwurfes können ausnahmsweise untergeordnete Einzelhandelsflächen bis 200 m² Verkaufsfläche aus den Sortimentsbereichen, Optik, Augenoptik, Hörgeräte, zugelassen werden, wenn sie ein deutlich untergeordneter Teil eines Betriebs an diesem Standort sind. Da es sich bei dem genannten Sortimentsbereich um zentrenrelevante Sortimente handelt, stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes die Vorgaben des Einzelhandels- und Tourismuskonzeptes der Stadt Schwabach entgegen. Befürchtungen, dass Umsatzumlenkungen zu Lasten des Stadtzentrums zum Tragen kommen, die letztlich zu Verdrängungseffekten in den innerstädtischen Bereichen führen könnten, werden durch das Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 26.08.2020 relativiert. Um Funktionsverlusten des Stadtzentrums vorzubeugen, sollten die geplanten Verkaufsflächen im Sinne einer Stärkung der Innenstadt jedoch zumindest reduziert werden.	Grundsätzlich sieht die Fortschreibung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes der Stadt Schwabach durch den Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2019 die Zielsetzung der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche vor. Um die Auswirkungen zu überprüfen, wurde von Dr. Lademann und Partner eine gutachterliche Überprüfung vorgenommen und festgestellt, dass es sich bei den Verkaufsflächen im festgesetzten Sortiment um eine Umsiedlung innerhalb des Schwabacher Stadtgebiets handelt. Da der Ursprungsstandort ebenfalls kein zentraler Bereich ist (weder Stadtzentrum noch Nahversorgungszentrum) werden Auswirkungen auf das Stadtzentrum als nicht erheblich betrachtet. Die Verkaufsfläche mit bis zu 200 m² ist bei einer für Apollo vorgesehenen Geschossfläche von ca. 8.100 m² deutlich untergeordnet. Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan die Festsetzung so formuliert, dass die Einzelhandelsnutzung an die Geschossfläche eines Firmenhauptsitzes gebunden ist und somit der Betrieb eines unabhängigen Ladens nicht möglich ist. Die Integration des Flagshipstores und der Lehrwerkstatt in die Firmenhauptzentrale ist städtebaulich nachvollziehbar.
Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken Zeitnah sollte vom Vorhabensträger bei der höheren Naturschutzbehörde ein formloser Antrag auf Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt werden. Dazu ist es im Vorfeld auch notwendig, die Angaben der saP zu Bauvorhaben und Auftraggeber zu aktualisieren und dem o.g. Beantragungsvorgang ein hier bekanntes Schreiben des Büros IFANOS aus 2020 zur aktuellen artenschutzfachlichen Einschätzung beizulegen.	Der Hinweis zur Antragstellung bei der Höheren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt. Die saP wurde entsprechend der aktuellen Vor-Ort-Situation angepasst.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt (29.12.2020)	
Bei der o.g. Beteiligung der Behörden werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Staatliches Bauamt Nürnberg (11.02.2021)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:	
1. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG).	Die Anregung zur Erschließung des Grundstücks wird berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen klarstellend ergänzt.
2. Von Seiten des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße besteht derzeit kein Handlungsbedarf zur Durchführung von baulichen Änderungen an der Kreuzung B2 / Alte Rother Straße / Hembacher Weg (KP 1) sowie an den benachbarten Einmündungen im Zuge der B 2 (KP 2: Gewerbestraße, KP 3: Altdorfer Straße). Änderungen an den Knotenpunkten sind unsererseits nicht vorgesehen. Das vorgelegte Verkehrsgutachten von pbconsult vom 13.08.2020 zeigt am KP 1 im Planfall 1 (keine baulichen Änderungen und mit prognostiziertem Verkehr durch die Firmenzentrale), dass sich nur in der Nachmittagspitze die Verkehrsströme aus dem Hembacher Weg und aus der Alten Rother Straße verschlechtern (QSV F). Daher sollte grundsätzlich ein aktuelles signaltechnisches Gutachten erstellt werden. Allein durch die Anpassung der Signalprogramme an den Knotenpunkten kann voraussichtlich eine Verbesserung der Nebenströme erreicht werden. Hier ist insbesondere auch der Linksabbieger von der B2 in die Alte Rother Straße (KP 2) als Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet zu betrachten.	Die Hinweise zu den unterschiedlichen Lösungsansätzen des Verkehrsgutachtens werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist lediglich nachzuweisen, dass mögliche nachteilige Einflüsse auf die Knotenpunkte durch die Planung grundsätzlich gelöst werden können. Der vom Staatlichen Bauamt Nürnberg favorisierte Planfall 1 kann durch weitere Untersuchungen bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens kurzfristig umgesetzt werden. Für eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Knotenpunktes 1, auch unter Berücksichtigung des gesamten Gewerbegebiets, hält die Stadt Schwabach den Bau einer zusätzlichen Abbiegespur aus der Alten Rother Straße in die Rother Straße für erforderlich. Im Bebauungsplan ist daher die dafür notwendige Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die vor der Realisierung erforderliche Ausführungsplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Dazu gehört auch die Untersuchung der Signalprogramme der betroffenen Lichtsignalanlagen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
3. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.04.2017 zum Bebauungsplan WEP S-VIII-16 „Garten und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“ ausgeführt, würde die Einrichtung einer Linksabbiegerspur aus Richtung BAB (Planfall 3 des Verkehrsgutachtens) zwingend folgende Anpassungen bzw. Veränderungen in der Hauptfahrbahn der B 2 erfordern: – Die Verkehrsinsel in der B 2 muss entfernt werden, um die Fläche für die Linksabbiegerspur zu schaffen (Entfall Signalmast und dadurch großer Peitschenmast auf der Seite des NETTO-Markts erforderlich) – Die geplante Länge der Linksabbiegerspur ist nicht ausreichend. Die vorhandene Linksabbiegerspur für die Abbieger aus Richtung Stadtmitte in den Nettomarkt muss dadurch entfallen und mitverwendet werden. Der Eigentümer bzw. Betreiber des Netto-Marktes ist durch die Stadt Schwabach auf die genannte Änderung der geplanten Zufahrtssituation hinzuweisen. Das Einvernehmen zwischen der Stadt Schwabach und dem Eigentümer bzw. Betreiber des Netto-Marktes ist herzustellen. Des Weiteren wird unsererseits die Verlegung der Fußgängerquerung nach Westen mit Querung von 5 Fahrspuren nicht befürwortet. Der von der Stadt Schwabach angedachte Umbau der Alten Rother Straße sieht u. a. am KP 1 eine Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur in die B 2 vor (Planfall 2 des Verkehrsgutachtens), um somit den Verkehrsabfluss aus der Alten Rother Straße leistungsfähiger zu gestalten. Dadurch würde sich jedoch die Geometrie des gesamten Knotenpunkts ändern sowie ein neues Signalprogramm notwendig werden (mit getrennten Grünphasen für die beiden Nebenrichtungen Hembacher Weg und Alte Rother Straße). Für eine belastbare Aussage wären für diese Varianten auf Grundlage – einer aktuellen Verkehrsdatenerhebung (ohne Pandemieeinfluss), – konkreter Signalprogramme für Morgen- und Nachmittagsspitze (mit getrennten Grünphasen für die beiden Nebenrichtungen),	Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein kompletter Umbau des Knotenpunktes Rother Straße / Alte Rother Straße / Hembacher Weg, wie er beim damaligen geplanten Dehner-Markt zwingend erforderlich gehalten wurde, ist nicht Bestandteil der Planung und des Bebauungsplanverfahrens. Derartige Planungen, auch wenn grundsätzlich eine Anfahrbarkeit der Alten Rother Straße von der Rother Straße aus (aus Richtung der BAB 6), sinnvoll erscheint, wäre diese mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Die Verbesserung des Verkehrsflusses aus der Alten Rother Straße wurde im Verkehrsgutachten untersucht. Der Lösungsansatz des Planfalls 2 wird als Möglichkeit im Bebauungsplan in Form der erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die vor der Realisierung erforderliche Ausführungsplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Dazu gehört auch die Untersuchung der Signalprogramme der betroffenen Lichtsignalanlagen. Für eine kurzfristige Verbesserung des Verkehrsflusses wird die Anpassung der Signalprogramme unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in Erwägung gezogen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
– des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und dessen tageszeitliche Verteilung für die vorgesehene Nutzung als Firmenzentrale (Prognosefall oder Modellrechnung) und – der Ausweitung des Untersuchungsgebietes auf signalisierte Knotenpunkte, die südlich und nördlich gelegen und mit den bisher untersuchten drei Knotenpunkten in Grüner Welle geschaltet sind, eine Aktualisierung / Fortschreibung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung nach HBS durchzuführen. Von Seiten des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße wird derzeit keine Notwendigkeit für bauliche Änderungen an den vorher genannten Knotenpunkten gesehen. Vielmehr ist rein durch Anpassung der bestehenden Signalprogramme unter Betrachtung des gegebenenfalls daraus resultierenden zusätzlichen Anpassungsbedarfs an den restlichen 13 Lichtsignalanlagen in dem Streckenzug zwischen dem Knotenpunkt St 2409 / Berliner Straße (südlich der BAB A 6) und dem Knotenpunkt B 2 / Am Pointgraben (im Norden) eine Verbesserung anzustreben.	
4. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und den dadurch vorgesehenen baulichen Änderungen im Kreuzungsbereich B2 / Alte Rother Straße / Hembacher Weg und den sich daraus ergebenden Anpassungen / Änderung im Verlauf der B2 stehen.	Die Hinweise zu Kosten, Entwässerung, Schallschutzmaßnahmen sowie Werbeanlagen (Punkte 4-9), die mit der Bundesstraße zusammenhängen, werden zur Kenntnis genommen.
5. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	
6. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	
7. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
8. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.	
9. Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.	
Wir bitten um Übersendung des Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird das Abwägungsergebnis nach dem Satzungsbeschluss, der durch den Stadtrat der Stadt Schwabach erfolgt, mitgeteilt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird dieser im Bayernatlas allgemein zur Verfügung gestellt (https://geoportal.bayern.de).
Stadtdienste Schwabach GmbH (29.12.2020)	
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Erlangen (18.01.2021)	
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (02.02.2021)	
Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtverkehr Schwabach GmbH (05.01.2021)	
Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme
Stadtwerke Schwabach GmbH (07.01.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gegen den vorgezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ in der vorliegenden Form bestehen seitens der Stadtwerke Schwabach GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Über die Notwendigkeit und den Ort der Kundenstation (Strom) gab es zudem bereits eine Absprache zwischen unserer Abteilung Betrieb & Instandhaltung Strom und dem Gebäudeplaner. Dies zur Vollständigkeit und Kenntnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH (09.02.2021)	
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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet TK-Anlagen der Vodafone GmbH befinden. Der Betrieb der Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche bleibt gewährleistet. Ein Ausbau oder mögliche Verlagerungen der TK-Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets werden durch den Investor frühzeitig mit Vodafone abgestimmt.
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.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets. Der Hinweis trifft daher für das Plangebiet nicht zu.
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (21.01.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Mit den Planungen besteht aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Folgende Hinweise werden gegeben: Niederschlagswasser Durch das Vorhaben werden große Flächenanteile versiegelt. Stellplätze und Fußwege sowie Terrassen werden soweit möglich mit Belägen in wasser-durchlässiger Bauweise hergestellt. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Gesammeltes Niederschlagswasser soll gedrosselt in die öffentliche „Trennkana-lisation“ eingeleitet werden (vgl. Begründung Nr. 4.10). Die Möglichkeiten einer Versickerung werden in den Unterlagen diskutiert. Die Wahl der Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung oder Kanalisierung) bleibt dem Vorhabensträger überlassen. Dazu folgende Hinweise: – Dem Wasserwirtschaftsamt ist nicht bekannt, dass ein Trennsystem vorhan-den wäre. Auch sind die überplanten Flächen bisher nicht im gültigen Ent-wässerungsplan der Stadt enthalten. Durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird eine Neubehandlung der wasserwirtschaftlichen Erlaubnis der Mischwassereinleitungen im Stadt-gebiet notwendig, sobald durch die (gedrosselten) Niederschlagswasserein-leitungen die Bemessungswerte der genehmigten wasserrechtlichen Erlaub-nis überschritten werden (Kanalhydraulik und/oder Schmutzfrachten). Bei Einleitungen in das bestehende Mischsystem müsste deshalb die Schmutz-frachtberechnung und das Entlastungsverhalten überprüft und ggf. das Was-serrecht angepasst werden. – Der genannte und für eine Versickerung eher ungünstige Durchlässigkeits-wert wurde laut geotechnischem Gutachten (BgU) in Bodenaufschlüssen am nördlichen Grundstücksrand bestimmt. – Die Empfehlung einer Kanaleinleitung für das gesammelte Niederschlags-wasser begründet das geotechnische Gutachten mit den vorhandenen Auf-füllungshorizonten, die in Bereichen einer gezielten Niederschlagswasser-versickerung ausgehoben werden müssten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung Einverständnis be-steht. In der Begründung wird das anliegende öffentliche Kanalsystem zu einem Mischwassersystem aktualisiert. Gemäß Aussagen des Tiefbauamts der Stadt Schwabach wird bei einem Wasserrechtsantrag die Einleitmenge auf 10 l/s gedrosselt, Notüberläufe sind nicht zulässig und die Rückhalteinlagen sind so zu gestalten, dass anfallendes Wasser komplett aufgefangen wer-den kann. Laut geotechnischem Bericht der BfU GmbH vom 20.05.2020 sind Sondier-bohrungen im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebiets sowie Bag-gerschürfungen im gesamten Plangebiet durchgeführt worden. Die darauf aufbauenden Bewertungen können daher als aussagekräftig herangezogen werden. Die Hinweise zur Ausgestaltung von Versickerungs- und Rückhalteinlagen werden zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
– Im südlichen Vorhabensbereich soll eine Grünfläche entstehen. Dort wurden geringermächtige Auffüllungen festgestellt. Es wäre denkbar und aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert, dass der Vorhabensträger in diesem Bereich die Möglichkeiten für die Einrichtung einer Sickermulde nochmals prüft. Eine Doppelnutzung als Grünfläche ist möglich, ein Bodenaustausch für die Errichtung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens wäre ohnehin erforderlich. – Die Versickerung sollte vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind nur mit geeigneter Vorreinigung zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten. – Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. – In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer-, Zink-, Bleidächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. – <u>Fazit:</u> Die Durchlässigkeit des Bodens und der tatsächliche Grundwasserflurabstand wären im südlichen Vorhabensbereich nochmals zu ermitteln und zu bewerten, um über Zulässigkeit und Art der Niederschlagsversickerung entscheiden zu können. Den Wassergesetzen folgend müssen die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Der Vorhabensträger agiert hierin eigenverantwortlich. Stadtplanung und Stadtentwässerung sollen den Vorrang einer Versickerung vor Ort jedoch klar benennen und unterstützen.	Aufgrund der Bodenverhältnisse kann nicht auf Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden, sodass das anfallende Oberflächenwasser unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt (10 l/s) an den öffentlichen Kanal abgegeben werden kann. Eine unterirdische Rückhaltung ermöglicht aus städtebaulicher Sicht zudem eine Nutzung der Grünfläche für Angestellte und Nutzer des Gewerbegebiets. In den textlichen Festsetzungen werden die genannten Metalldächer ausgeschlossen, womit lediglich unbedenkliche Materialien zu Einsatz kommen können.
Vornutzungen und Bodenschutz Aus dem Geotechnischen Bericht der BfU GmbH vom 20.05.2020 geht hervor, dass innerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen stattfanden (Ziegeleibetrieb bis in die 1970er Jahre, nachfolgend bis Anfang der 2000er Jahre ein Landwirtschaftsbetrieb).	Die beiden genannten Gutachten, worauf im geotechnischen Bericht verwiesen wird, werden zur Bewertung der Altlastensituation nachgereicht und bei der erneuten Auslegung mit veröffentlicht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Alte Ziegeleistandorte sind i.d.R. als „altlastenrelevant“ einzustufen. Ob dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb ebenfalls eine Altlastenrelevanz zugeordnet werden muss bzw. eine entsprechende Relevanz ausgeschlossen werden kann, lässt sich ohne nähere Information zu diesem Betrieb nicht beurteilen. Eine orientierende Altlastenuntersuchung fand im Jahr 2002 statt, zumindest lässt sich das aus dem Quellenverzeichnis des BfU-Berichts vom 20.05.2020 schlussfolgern. Das dort erwähnte „Gutachten, orientierende Altlastenuntersuchung, Esser Consult, Stand: Juni 2002“ liegt uns jedoch nicht vor, so dass eine Einschätzung bzw. Bewertung der in 2002 erzielten Untersuchungsergebnisse nicht vorgenommen werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan VEP S-XII-20 enthält weder einen Hinweis auf die Ergebnisse der in 2002 durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung noch eine Beurteilung der sich daraus ergebenden Altlastenrelevanz bzw. -nichtrelevanz.

Die Ergebnisse chemisch-analytischer Untersuchungen, die im Rahmen der im April 2020 durchgeführten Baugrunduntersuchung gewonnen wurden, werden ohne Beilegung der Untersuchungsbefunde und nur in abfallrechtlichen (nicht bodenschutzfachlichen) Kategorien angegeben (Kategorie Z 1.1 bis DK II). Vor diesem Hintergrund lassen sich eine potenzielle Altlastenrelevanz (hinsichtlich der bodenschutzrechtlich relevanten Wirkungspfade) und sich ggf. daraus ergebende Erfordernisse bzw. Nichterfordernisse weder sinnvoll noch hinreichend sicher einordnen bzw. abschätzen.

Um Planungsrisiken zu minimieren, wird daher empfohlen, alle bislang vorliegenden Untersuchungen und Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf die „Altlastenproblematik“ bewerten zu lassen (z.B. war bisheriger Untersuchungsumfang ausreichend, wurden alle innerhalb des Planungsgebietes wesentlichen nutzungsrelevanten Parameter abgeprüft, sind Belastungen auf den anthropogen geprägten Auffüllungshorizont beschränkt bzw. reichen diese bereits tiefer etc.). Spätestens zur Vorbereitung der baurechtlichen Behandlung des Vorhabens muss dies erfolgen.

Fazit: Dem Wasserwirtschaftsamt können bereits jetzt alle bekannten Unterlagen und Informationen vorgelegt werden, insbesondere auch die Analysenbefunde mit Probenahmen und chemisch-analytischen Untersuchungen sowie die im Geotechnischen Bericht der BfU GmbH erwähnten beiden Berichte der

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
SGS Fresenius GmbH vom 01.08.2016 und der Esser Consult vom Juni 2002. Das könnte dem Vorhabenträger zügig Klarheit über die bodenschutzrechtliche Situation und deren Folgen verschaffen.	
Öffentlichkeit	
Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen	Kenntnisnahme
Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden	
Feuerwehr / Stadtbrandrat (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gibt es aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwendungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Stadtbrandrates keine Einwendungen bestehen.
Straßenverkehrsbehörde (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
Durch die Erhöhung des Fahrzeugaufkommens vor allem im Rahmen der Zu- und Abfahrt zu Arbeitsbeginn bzw. -ende der Beschäftigten der geplanten Firmenzentrale Apollo sollte der Spurverlauf in der Alten Rother Straße wie geplant (vgl. Begründung Anlage 4) durchgeführt werden. Mit dieser Veränderung könnte die Gefahr von Rückstauungen in der Alten Rother Straße zumindest minimiert werden. In den Augen des Straßenverkehrsamtes ist die Verkehrsführung auf der B 2 bzw. Rother Straße nach Planfall 3 der PB Consult GmbH ausgeführten Verkehrsuntersuchung (vgl. Begründung Anlage 3) mit Linksabbiegespur am Knotenpunkt Rother Straße /Hembacher Weg / Alte Rother Straße zu bevorzugen. Durch die Verlegung der Fußgängerquerung über die Rother Straße und den damit verbundenen Wegfall der Fußgängerinsel im Kreuzungsbereich Rother	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Rother Straße / Alte Rother Straße / Hembacher Weg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Entsprechende vollständige Umbauten des Knotenpunktes bedürfen einer grundsätzlichen Planung und Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Nürnberg. Derzeit ergibt sich keine unmittelbare Notwendigkeit, eine Linksabbiegespur aus der Rother Straße in die Alte Rother Straße zu realisieren, auch wenn diese Möglichkeit grundsätzlich eine Verbesserung der Anbindung des gesamten Gewerbegebiets Alte Rother Straße darstellen würde.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Straße / Hembacher Weg / Alte Rother Straße müssten die Fußgänger die Rother Straße in einem Zug überqueren, was höhere Gefährdung darstellen kann. Durch eine zwingend notwendige Änderung des Signalprogramms der Lichtzeichenanlage übersteigt die Erhöhung der Gefährdung in unseren Augen aber nicht den Nutzen, den eine Linksabbiegespur auf den Verkehrsfluss hätte. Durch diese Maßnahme könnten vor allem beide anderen Zufahrten (Knotenpunkt Rother Straße und Gewerbestraße sowie Knotenpunkt Rother Straße / Altdorfer Straße /Alte Rother Straße) vom Verkehr entlastet werden. Jedoch ist bei dieser Lösung zu beachten, dass aufgrund der derzeit bestehenden Linksabbiegespur (Zufahrt Parkplatz Netto) die „neue“ Linksabbiegespur in die Alte Rother Straße relativ kurz ausfällt. Hier hätten dann wohl nur drei Fahrzeuge ausreichend Platz zum Aufstellen, was bei einer höheren Anzahl an Linksabbiegern zu einer Blockierung der Geradeausspur und somit zu einer Rückstauungsgefahr führen kann. Ggf. stattfindende Be- und Entladung im Rahmen von Liefertätigkeiten mittels Lastkraftwagen soll nur auf dem Grundstück stattfinden. Das Halten bzw. das Parken im Rahmen von Ladetätigkeiten ist von Schwerlastverkehr im öffentlichen Straßenraum im Bereich des o.g. Bebauungsplan in jedem Fall zu vermeiden	Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Alten Rother Straße unter Berücksichtigung des Baus einer weiteren Abbiegespur in die Rother Straße festgesetzt. Ein späterer Zugriff auf die dafür notwendigen Grundstücksflächen wäre nicht mehr möglich. Dieser, vor der Firmenzentrale von Apollo liegende Teil der Erschließung sollte aus Sicht der Verkehrsplanung nach der Realisierung der Firmenzentrale umgebaut werden, um die Verkehrssituation am Knotenpunkt und die städtebauliche Situation zu verbessern. Die Anregung wird berücksichtigt. Liefer- und Ladetätigkeiten finden im rückwärtigen Teil des Geländes statt. Dies wird klarstellend in die Begründung sowie als Hinweis aufgenommen.
Umweltschutzamt – Untere Naturschutzbehörde (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
1. Landschaftsschutz Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen, der Bundesstraße B 2 und weiterer gewerblicher Bebauung sowie Sonderbauflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan S-96-01. Das Plangebiet liegt derzeit brach und weist Baum- und Strauchstrukturen auf. In Teilbereichen ist es geschottert. Innerhalb des Plangebiets sind zwei amtlich kartierte Biotope vorhanden. Biotop Nr. 0283 – eine Lindenreihe entlang der Alten Rother Straße bleibt erhalten. Biotop Nr. 0435 eine Hecke ist bereits größtenteils schon gerodet.	Die Hinweise zu den amtlich-kartierten sowie gesetzlich geschützten Biotopen werden zur Kenntnis genommen. Das Biotop Nr. 0283 (Lindenreihe) liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche und wird durch die Stadt Schwabach erhalten. Das Biotop Nr. 0435 (Hecke) ist bereits gerodet und ein Erhalt ist nicht möglich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
2. Eingriffsregelung Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.	Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird zur Kenntnis genommen und entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs.
3. Gesetzlicher Biotopschutz Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope befinden.
4. Spezieller Artenschutz Die Lindengruppe (kartiertes Biotop Nr. 0283) ist durch die BaumSchV geschützt. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Straßenerneuerung die Baumscheiben genügend groß geplant werden. Ein Anfahrtsschutz ist notwendig. 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. Bei Bauarbeiten an der Straße im Bereich der Bäume ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen. Es wurde 2017 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches weiterhin Bestand hat (Schreiben von ifanos vom 28.11.2020). Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind größtenteils in die textlichen Festsetzungen und die Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen (Nr. 8.4 und 8.5 der textlichen Festsetzungen und Nr. 4.13 der Begründung). Weiterhin gilt es die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen 2 und 3 umzusetzen und in die Festsetzungen aufzunehmen. Vermeidungsmaßnahme: Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen östlich angrenzend an das zu erhaltende Zauneidechsenhabitat ist vorsorglich in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober vor Beginn der Überwinterungszeit der Zauneidechse auszuführen. Im Weiteren sind Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.	Die Hinweise zum Umgang mit dem amtlich kartierten Biotop (Lindengruppe) bei Straßenumbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis zur Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt. Die saP wurde entsprechend der aktuellen vor-Ort-Situation angepasst. Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen weiterhin. Im Bebauungsplan kann jedoch nur die Vermeidungsmaßnahme 1 festgesetzt werden. Die anderen Vermeidungsmaßnahmen betreffen Rodungsarbeiten a) außerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien und b) außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Diese sind durch das Bundesnaturschutzgesetz bereits geregelt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Als Hinweis ist aufzunehmen: Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflusssinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschragen, Sockel unterbrochen auszuführen, so dass diese für Kleintiere keine Barrierewirkung bilden. Zeitnah soll vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde ein formloser Antrag auf Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt werden. Dazu müssen die Angaben der saP zu Bauvorhaben und Auftraggeber aktualisiert werden.	Der Hinweis zum Schutz für Kleintiere wird zu den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans hinzugefügt. Der fachliche Hinweis wurde an den Investor weitergegeben. Er stellt einen entsprechenden Antrag bei der Höheren Naturschutzbehörde. Die Angaben in der saP wurden entsprechend der aktuellen vor-Ort-Situation sowie des derzeit geplanten Vorhabens aktualisiert.
Umweltschutzamt – Untere Immissionsschutzbehörde (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge zwei schalltechnische Untersuchungen (15075.1 und 15075.2 vom 16.09.2020) erstellt worden. Die Ergebnisse dieser Unterlagen sind in die textlichen Festsetzungen und die Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen bzw. Nr. 4.11 der Begründung). Darüber hinaus sind keine Ergänzungen notwendig. Auf Seite 20 der Begründung im zweiten Absatz oben sollte der Text wie folgt geändert werden: Für die Immissionsorte werden im Tageszeitraum 60 dB(A) für die gemischten Nutzungen und 65 dB(A) für die gewerblichen Nutzungen als Anforderungen sowie im Nachtzeitraum 45 dB(A) für die gemischten und 50 dB(A) für die gewerblichen Nutzungen angenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im entsprechenden Absatz redaktionell angepasst.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Untere Bauaufsichtsbehörde (12.02.2021)	
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken: Auf folgende Punkte weisen wir hin: <u>Textliche Festsetzungen</u> 2 Maß der baulichen Nutzung 2.4 Wir regen an, evtl. die Größe der gesamten Aufbauten mit einer Flächenangabe zu begrenzen. 3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 3.3 Im Gewerbegebiet <i>kann</i> die überbaubare Grundstücksfläche....; bessere Formulierung „sind zulässig“, da sonst immer eine Zulassungsentscheidung notwendig wird; die Größe bzw. das Maß der Überschreitung sollte dann festgelegt werden. 4 Abstandsflächen 4.1 In Gewerbegebieten sind seit 01.02.2021 nach BayBO 2021 0,2H, mindestens 3m zulässig; einfacher ist die Festsetzung, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aktuelle Fassung gelten sollen. 5 Flächen für Stellplätze 5.2 Formulierung unklar 9 Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer 9.8 Ist eine Festsetzung der Höhe von Hecken zulässig?	Die im Verfahren mitgeteilten Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Der Anregung wird entsprochen und für technische Dachaufbauten eine Flächenbegrenzung in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Flächen für Terrassen werden zum erneuten Entwurf zeichnerisch festgesetzt, so dass eine klare Beurteilungsgrundlage vorliegt. Für weitere Nebenanlagen werden in den textlichen Festsetzungen bereits Aussagen getroffen. Die Anregung wird berücksichtigt und allgemein auf Art. 6 der BayBO verwiesen. Die textliche Festsetzung zu Treppenhäusern im Parkhaus wird zum erneuten Entwurf präzisiert. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO können landesrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, hier zu zählen auch gestalterische Vorgaben wie z.B. die Höhe von Einfriedungen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
Die vorgelegte Planung zum Bebauungsgebiet „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ wurde mit der Vorsitzenden und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ so zu. Der Seniorenrat weist auf die Bedeutsamkeit hin. Dass dieser Standort von der Apollo-Zentrale zum Verbleib in Schwabach ausgewählt wurde und so Arbeitsplätze gesichert werden, aber auch auf die Infrastrukturelevanz für die Stadt Schwabach, was dem Seniorenrat wichtig ist. Das Fachamt – Sachgebiet Seniorenarbeit stimmt dem Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan ebenfalls grundsätzlich zu und möchte die Ansicht des Seniorenrats bekräftigen. Das Fachamt weist darauf hin, dass nach wie vor im kompletten Gewerbegebiet auf Barrierefreiheit zu achten ist und einen regelmäßigen Räumdienst der öffentlichen Straßen einzurichten wäre. Grundsätzlich ist Wert zu legen auf: – Eine sichere Geh- und Radwegeanbindung und entsprechend barrierefreie Übergänge – Die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung – Geräumte öffentliche Straßen und Gehwege – Eine barrierefreie Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie auch Nahversorgern (Einkaufszentrum nebenan) – Ggf. die Errichtung von Ruhebänken, wo angemessen, da nebenan ein großes Einkaufszentrum ist – Zusätzliche Parkmöglichkeiten an der öffentlichen Straße	Die Anregungen wurden, soweit dies auf Ebene des Bebauungsplans möglich ist, bereits berücksichtigt. Auf der Ebene der Objektplanung, die bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan parallel entwickelt wird wie auch die Freiraumplanung, haben barrierefreie Zugänge bereits berücksichtigt. Der öffentliche Straßenraum ist bereits jetzt ausreichend ausgeleuchtet und wird dies nach den Umbaumaßnahmen auch sein. Die Federführung der Umsetzung liegt beim städtischen Tiefbauamt. Die Räumpflichten sind kein Bestandteil einer Bauleitplanung. Es gelten die Satzungen der Stadt Schwabach und allgemeine Vorschriften. Der geplante Bau der Firmenzentrale von Apollo erfolgt an einer vorhandenen öffentlichen Straße. Der Bebauungsplan sieht vor, eine zusätzliche Abbiegespur in die Rother Straße zu ermöglichen. Bei einem Umbau der Fahrbahn müsste auch der westliche Gehweg angepasst werden. Diesbezüglich gelten für die Ausführungsplanung die einschlägigen Regelwerke und Vorschriften. Im Bereich des Vorhabens finden keine Veränderungen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs statt. Die Stadtverkehr Schwabach GmbH wurde im Verfahren beteiligt. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Struktur. Das Anlegen von Ruhebänken betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist jederzeit möglich, soweit dies im öffentlichen Raum unterzubringen ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten. Im Bereich der Einfahrt zum geplanten Parkhaus wird ein öffentlicher Stellplatz verlegt. Weitere öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die durch das Vorhaben selbst erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach nachzuweisen und wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits berücksichtigt. Entlang der Straße befinden sich Stellplätze vor dem Shop. Zudem befindet sich das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schwabach. Ziel ist es, dass möglichst viele Beschäftigte mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem nicht motorisierten Individualverkehr anreisen.
Baubetriebsamt (14.01.2021)	
Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Jugendamt (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 05.02.2021)	
Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände oder sonstige Anmerkungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens des Jugendamtes keine Anmerkungen bestehen.
Referat für Finanzen und Wirtschaft (08.02.2021)	
Die Stadt Schwabach verfügt über einen sog. Masterplan zur Sicherstellung /Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Der Erstellung des Masterplans lag der städtebauliche Planungsstand 2019/2020 zu Grunde. Hier ist es wichtig zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Ggf. sind Änderungen im Masterplan erforderlich oder im städtebaulichen Verfahren sind Punkte aus dem Masterplan zu berücksichtigen.	Die Hinweise des Referats für Finanzen und Wirtschaft sowie dessen beauftragten Planungsbüro IK-T zur Versorgung des Plangebiets mit Glasfaserinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Vor diesem Hintergrund wurde von dem Planungsbüro IK-T, das den Masterplan erstellt hat, die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeholt. Im Wesentlichen ergeben sich hieraus die folgenden Punkte. Im Detail wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen: 1. Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend. 2. Nach aktuellem Stand ist für die konkret beabsichtigte Nutzung die veranschlagte Faseranzahl überdimensioniert. Sollte dies vom Eigentümer / Planer bestätigt werden, könnten die nicht benötigten Ressourcen anderen Bereichen zugewiesen werden. Bitte Abstimmung mit Eigentümer / Planer. 3. Aus dem Masterplan heraus ergeben sich Versorgungsvorschläge (Übergabestellen) für die Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes (vgl. Anlage). Diese sollten an den Eigentümer / Planer weitergegeben werden. 4. Soweit möglich soll im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vom Erschließungsträger die nach Masterplan (vgl. Anlage) für diesen Bereich erforderlichen Leerrohre (Microductinfrastruktur) gefordert werden. Hierbei sind auch die Versorgungsbereiche der Anwesen Alte Rother Straße 1 und 6 (Rother Straße) zu berücksichtigen (vgl. Anlage). 5. Soweit eine detaillierte Ausbauplanung benötigt wird, wird um unmittelbare Abstimmung mit dem Planungsbüro gebeten.	
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Mitverlegung der Leerrohre nach Masterplan noch keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ergibt. Vielmehr stellt dies auf eine mittel- bis langfristiges Konzept ab, das weitere Maßnahmen erforderlich macht und von der Umsetzung weiterer Faktoren außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Schwabach abhängt. Soweit der Bauherr einen konkreten Glasfaserbedarf hat, ist dieser zur weiteren Abstimmung unmittelbar und frühzeitig an die Telekommunikationsanbieter zu verweisen.	Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag erstellt. In diesen können die Dinge geregelt werden, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen.
Anlage: Stellungnahme IK-T vom 26.01.2021 <u>Erläuterung</u>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Seit der Erstellung des Masterplans ergeben sich Änderungen in der Stadtplanung. Hier ist es seitens der Stadt Schwabach wichtig, bereits in einem frühen Stadium zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken.

Es gilt zu beurteilen, welche Änderungen / Anpassungen im Masterplan erforderlich sind bzw. im städtebaulichen Verfahren Punkte aus dem Masterplan berücksichtigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund soll eine Abstimmung des konkreten Planvorhabens mit dem Masterplan erfolgen.

Konkret geht es um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 für den Bereich Alte Rother Straße 2-4 (Fl-Nr. 1343, 1343/12, 1295, 1384/38 und anteilig 1384/25 alle Gem. Schwabach). Die Grundstücke sind bereits Bauland (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt). Der Bebauungsplan soll geändert werden.

Bebauungsplanverfahren „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan

Städtebaulich besteht das Ziel der Entwicklung darin, auf Grund des Wachstums der Firma Apollo Optik Holding GmbH und Co. KG eine zukunftsfähige Firmenzentrale zu errichten und damit die Firma am Standort Schwabach zu halten. Im Wesentlichen sind Büroflächen vorgesehen, eine Lehrwerkstatt sowie ein zur Firma gehörender Shop. Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, im letzteren ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen. Bei dem Standort handelt es sich um eine vorhandene Gewerbebrache. Durch die Entwicklung wird das Ortsbild an einer der wichtigsten Einfallstraße von Schwabach verbessert.

Planstand Masterplan

Das betreffende Baufeld befindet sich im Cluster 13_Rößleinsmühle

FC	Farbe	Cluster	Adresse Nähe	Gebäude
Co13	Grün	13_Rößleinsmühle	Königsbergstraße 18 FlNr. 1398	681

Die Hinweise des Büros IK-T werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Positionierung des Hausanschlusses ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird als Hinweis für die Erstellung der Objektplanung an den Investor weitergegeben.

Für die Ausführung bzw. Kontrolle von Straßenbaumaßnahmen ist bei der Stadt Schwabach das Tiefbauamt zuständig. Es wird davon ausgegangen, dass in die vom Referat für Wirtschaft und Finanzen beauftragte Planung das Tiefbauamt bereits involviert ist und dementsprechende Kenntnis über den Ablauf der Realisierung hat.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Über den Verteiler 13-62 wird mit dem Hausanschluss-Verband 13-16-02-00 der Straßenschnitt „Alte Rother Straße 2“ versorgt.

Am Verteiler sind 400 Fasern geplant.

Der Hausanschluss-Verband ist mit 15 Röhrchen belegt geplant.



Das Flurstück Nr. 1343 ist mit zwei CLI angelegt und wie folgt geplant:

Alte Rother Straße 2, 91126 Schwabach, 13-63-02-13>15, 3 Microduct-Röhrchen, 50 Faser

Alte Rother Straße 4, 91126 Schwabach, 13-63-02-11, 1 Microduct-Röhrchen, 10 Fasern

Beurteilung

Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend. Es wird empfohlen das Microduct 13-63-02-11 dem Gebäude GGA (Parkhaus)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
zuzuweisen. Für die drei Microduct 13-63-02-13, 14,15 bietet sich der Anschluss des im Gebäude integrierten Technikraums an. Nach aktuellem Stand der Technik sind die im Masterplan veranschlagten 50 Fasern überdimensioniert. Der tatsächliche Bedarf sollte mit dem Eigentümer / Planungsbüro abgeklärt werden. Der Einschätzung nach, wären 24 Fasern ausreichend. Somit verringert sich der Bedarf von drei Microduct-Röhrchen auf nur eines. Im Umkehrschluss würden sich somit die Reserve-Kapazitäten auf Röhrchen und Faserebene erhöhen. Am östlichen Ende des Bebauungsplans befinden sich die Grundstücke „Alte Rother Straße 1 und 6“. Mit dem Hausanschlussverband 13-63-02-00 werden auch diese beiden Gebäude versorgt. Parallel zum Hausanschlussverband wird nach Masterplan eine Mitverlegung eines 7x16 Distribution-Verband 13-00-01-00 notwendig. Um eine detaillierte Ausführungsplanung zu erstellen, wäre eine Rückmeldung seitens der Stadt Schwabach notwendig, in welchem Umfang Straßenbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden.	
Tiefbauamt (04.02.2021)	
Sachgebiet Stadtentwässerung Die zu bebauenden Flächen sind im Trennsystem zu entwässern. Dabei kann Schmutzwasser ungedrosselt, aber gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal gesichert an den bestehenden Mischwasserkanal in der Alten Rother Straße eingeleitet werden. Der Anschluss sollte sohlgleich mit ausgeformten Gerinne in einem Schacht erfolgen. Die Einleitung ist auf eine Einleitungsstelle zu begrenzen. Bereits im Vorfeld wurde die Möglichkeit einer Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser an Ort und Stelle geprüft, jedoch aus baugrundtechnischer	Die Hinweise zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser werden zur Kenntnis genommen und ergänzend in der Begründung dargestellt. Das Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den städtischen Kanal in der Alten Rother Straße eingeleitet werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

Stellungnahmen

und wasserwirtschaftlicher Sicht als nicht umsetzbar bewertet. Oberflächenwasser ist daher auf dem Grundstück zu fassen und dem Regenwasserkanal Ei 600/900 in der Alten Rother Straße zuzuleiten.

Im Ergebnis der Überprüfung der hydraulischen Kanalnetzberechnung ist es erforderlich, die Einleitungsabflüsse aus Niederschlagswasser zu minimieren. Der maximal einzuleitende Drosselabfluss Q_R aus dem Grundstück wird auf 10 l/s festgesetzt. Der Rückhalteraum muss sich unmittelbar nach einem Regenereignis wieder selbsttätig über die Drosseleinrichtung entleeren, damit er für ein folgendes Regenereignis wieder zeitnah zur Verfügung steht. Bei Ansatz eines mittleren Befestigungsgrades von 80 % für 14.220 m² überbaute Fläche und einer Auslegung für einen Starkregen mit einer Wiederkehrzeit von T=30Jahr ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 565 m³. Wir empfehlen eine unterirdische Betonbauweise z.B. Rechteckbecken. Ein Notüberlauf aus dem Rückhalteraum in die öffentliche Kanalisation wird nicht zugelassen, um bei Starkregenereignissen die hydraulische Situation in der öffentlichen Kanalisation nicht zu verschlechtern.

Aufgrund der zu erwartend abflusswirksamen Fläche von > 800 m² ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Die hydraulischen und technischen Nachweise der Regenrückhaltemaßnahme einschließlich Drosselung sowie der Überflutungssicherheit sind dem Antrag zur Genehmigung der Entwässerung beizubringen.

Auf dem Baugrundstück Flst. 1295, Gem. Schwabach betreibt die DB AG Anlagen zur Entwässerung ihrer Bahnanlagen, die grundsätzlich erhalten bleiben müssen. Erforderliche bauliche Anpassungen des Trassenverlaufs auf Privatgrund sind im Innenverhältnis der Eigentümer zu regeln und rechtlich im Grundbuch zu sichern. Die bestehende Vorflutleitung DN 300 der DB AG zum städtischen Regenwasserkanal in der Alten Rother Straße ist zu erhalten.

Abwägungsvorschläge

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal in der Alten Rother Straße erfolgt entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Schwabach.

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Der maximal einzuleitende Drosselabfluss Q_R aus dem Grundstück wird auf 10 l/s festgesetzt. Dieser ist in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.“

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Dieser ist in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.“

In Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahnbundesamt soll die bestehende, das Grundstück querende Kanaltrasse, an die südliche Plangebietsgrenze verlegt werden. An den an den Kanal angeschlossenen Flächen ändert sich dadurch nichts. Die Verlegung dient dazu, eine städtebaulich sinnvolle Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu bündeln.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau Der in der Begründung beschriebene Ausbau der „Alten Rother Straße“ mit Erweiterung um eine Linksabbiegespur wird ausdrücklich befürwortet; der Knoten KP1 sollte umgebaut werden. Wir präferieren dabei den von pbconsult ausgearbeiteten Planfall 2, da das Linksabbiegen von der Rother Straße in die Alte Rother Straße fahrdynamisch gesehen wegen des engen Winkels < 90 ° dieses Einmündungsanschlusses ungünstig ist (eine kleine Insel für einen Maststandort wird benötigt, was die Situation eben noch verschlechtert). Auch die sehr lange Fußgängerquerung am westlichen Ast der Rother Straße über 5 Fahrstreifen hinweg (ohne Querungshilfe) halten wir für nicht optimal. Diese Hinweise müssen – sofern Planfall 3 zur Ausführung kommen soll – während der Entwurfsplanung überprüft und abgewogen werden. Für die Planung und Ausführung der Straßenbauarbeiten sind die a.a.R.d.T. sowie alle geltenden Normen, Richtlinien und Vorschriften anzuwenden (z.B. RAST 06, RStO 12 etc.). Die Vergrößerung der zu entwässernden Verkehrsflächen bedeutet höhere Oberflächenwasserabflüsse; diese sind bei den Planungen zu ermitteln und mit dem Sachgebiet Stadtentwässerung des A 44 bezüglich der Einleitung in einen städtischen Sammler abzustimmen. Die Ausführung der erforderlichen Bauarbeiten müssen hinsichtlich der zu verbauenden Materialien den städtischen Standards und Vorgaben des A 44 entsprechen. Der Umbau des Knotens KP1 einschließlich der Herstellung einer neuen Lichtsignalanlage muss in einer Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg geregelt werden; dort sind die Kostenanteile festzulegen. Ebenso sind eventuell erforderliche Ablösevereinbarungen dabei zu berücksichtigen. Diese	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Variante 2 des Verkehrsgutachten von PB-Consult bevorzugt wird. Die weiteren Hinweise zum Ausbau der Alten Rother Straße werden ergänzend in der Begründung zusammengefasst. Der Knotenpunkt Rother Straße / Alte Rother Straße / Hembacher Weg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Entsprechende vollständige Umbauten des Knotenpunktes bedürfen einer grundsätzlichen Planung und Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Nürnberg. Derzeit ergibt sich keine unmittelbare Notwendigkeit, eine Linksabbiegespur aus der Rother Straße in die Alte Rother Straße zu realisieren, auch wenn diese Möglichkeit grundsätzlich eine Verbesserung der Anbindung des gesamten Gewerbegebiets Alte Rother Straße darstellen würde. Die Ausführungsplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt durch die Stadt Schwabach oder einem Dritten. In jedem Fall sind die einschlägigen Normen, Richtlinien und Vorschriften einzuhalten. Der Hinweis zur Straßenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern bei der späteren Ausführungsplanung zu beachten. Letztere erfolgt durch das Tiefbauamt oder zumindest in Abstimmung mit diesem. Der Hinweis betrifft die spätere Ausführungsplanung. Im Durchführungsvertrag wird, unter Beteiligung der betroffenen Dienststellen der Stadt Schwabach, geklärt ob und welche Maßnahmen durch den Investor zu erbringen sind. Der Hinweis betrifft die spätere Ausführungsplanung. Im Durchführungsvertrag wird, unter Beteiligung der betroffenen Dienststellen der Stadt Schwabach, geklärt ob und welche Maßnahmen durch den Investor zu erbringen sind bzw. welche Kostenanteile dieser trägt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
können/müssen ggf. von der Stadt an den Investor (als Verursacher des Umbaus) weitergereicht bzw. eingefordert werden (Anteile sind wohl zu verhandeln). Durch die zu erwartenden höheren Verkehrszahlen, gerade zu den Morgen- und Nachmittagsspitzen, sind laut pbconsult mehrere hintereinanderliegende Knoten mit Lichtsignalanlage betroffen. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Signalprogramme anzupassen sind. Wir geben ergänzend noch den Hinweis, dass sich die Auswirkungen auf eine ganze „LSA-Kette“ mit einer Gesamtlänge von der Kreuzung Berliner Straße im Osten (=Stadtgrenze zu Rednitzhembach) bis mindestens zur Bahnhofskreuzung (Weißenburger Straße / Bahnhofstraße) erstrecken dürften, vielleicht sogar darüber hinaus bis zur Fürther Straße. Dadurch werden sehr umfangreiche Signalanpassungen /Umprogrammierungen und die damit entsprechenden Kosten anfallen, die dem Investor als Verursacher – zumindest anteilig – abverlangt werden müssten. Auch könnten sie theoretisch Eingang in die Ablösekostenermittlung finden für zukünftig notwendige Anpassungsarbeiten an den Programmen.	