



BEGRÜNDUNG

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

Stand 23.07.2021

1.	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
2.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	5
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	5
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
3.4.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	6
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	8
	Gebäudehöhe (siehe Anlage VEP Bebauung mit Schnitten)	9
	Anzahl der Geschosse (siehe Anlage VEP Bebauung mit Schnitten und VEP Fassaden)	10
	Abstandsflächen (siehe Anlage VEP Bebauung)	10
	Grenzbebauung	11
	Überbaubare Grundstücksfläche	12
	Stellplätze (siehe Anlage VEP Erschließung/Stellplätze)	13
	Immissionsschutz (siehe Anlage 1 + 2 Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung)	14
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen	17
	Einfriedungen	17
	Dächer und Fassaden (siehe Anlage VEP Bebauung)	17
	Spielplätze	17

5.3.	Grünordnung	18
5.4.	Photovoltaikanlagen.....	19
5.5.	Freiflächengestaltungsplan	19
5.6.	Artenschutz.....	20
6.	ERSCHLIESSUNG.....	20
6.1.	Bestandssituation	20
6.2.	Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage Verkehrsuntersuchung).....	20
6.3.	Planung (siehe Anlage VEP Erschließung)	21
6.4.	Sichtdreiecke	24
6.5.	Fußwege	24
6.6.	Stellplätze (vgl. auch 5.1.).....	24
6.7.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
7.	VER-UND ENTSORGUNG.....	25
7.1.	Wasser- und Energieversorgung	25
7.2.	Abwasserbeseitigung.....	25
7.3.	Rückhalt Niederschlagswasser / Starkregenereignisse	25
7.4.	Grundwasser – und Bodenschutz / Altlasten (siehe Anlage Sanierungsbersicht).....	26
7.5.	Versorgungsleitungen.....	27
7.6.	Abfallbeseitigung.....	28
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	28
8.1.	Bodenordnende Maßnahmen	28
8.2.	Durchführungsvertrag	28

Anlagen

- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung IB Sorge**
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 23. November 2020
Bericht Nr. 14884.3
- Stellungnahme IB Sorge**
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 20. November 2020
Schalltechnische Auswirkungen angepasster Lärmkennzahlen für die Staedtlerstraße
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Areal „ehemalige Drei-S-Werke“**
INVER Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, März 2020/10.September 2020
- Sanierungsbericht Bodensanierung durch Bodenaustausch**
Eos Umweltplanung & consulting Dr. Andreas Friz-Töpfer, März 2018
- Stellungnahme WWA Nürnberg zum Sanierungsbericht**
WWA Nürnberg, Herr Zitzmann, 15. August 2018

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Entwicklung des Gebiets "Quartier Drei-S" wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der detaillierten Darstellung der geplanten Bebauung bestehend aus:

- VEP Erschließung/Stellplätze
- VEP Bebauung
- VEP Grünanlagen
- VEP Ver- und Entsorgung
- VEP Fassaden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-IX-18 "Quartier Drei-S" erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2018. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes S-114-13 "ehemaliges Drei-S-Werk" vom 22.05.2015 aufgehoben.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)
- Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB, in dem weder Umweltbericht noch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da

- es sich um ein Bauvorhaben der Innenentwicklung handelt,
- Voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen,
- die beabsichtigten Regelungen der Nachverdichtung kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben sind,
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt sowie
- weniger als 20.000 m² Grundfläche überbaut werden.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder

Europäischer Vogelschutzgebieten vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter diesen Bedingungen ebenfalls nicht erforderlich.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Schwabach plant das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet umzunutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen. – Die Flächen wurden früher vollständig gewerblich genutzt.

Ziel ist nun, die Revitalisierung des Geländes zwischen Nördlicher Ringstraße, Staedtlerstraße und Galgengartenstraße auf einer Fläche von ca. 1,44 ha.

Hierzu entwickelte die Firma Högner Baugesellschaft mbH als Eigentümer der Fläche, zusammen mit der Diakoneo (Zusammenschluss von Das Diak und Diakonie Neuendettelsau) ein Nutzungskonzept.

Dieses sieht vor, den Planungsbereich als inklusives Quartier zu nutzen, da die zentrale Lage und der vorhandene Bedarf eine sehr gute Voraussetzung für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellen.

Das zukünftige Quartier besteht aus folgenden Einrichtungen:

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

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

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

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

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Für die Grundstücke ist als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Die Gebäude erhalten zwischen III und V Vollgeschosse. Die hohe Bebauungsdichte wird dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich gerecht.

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

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-IX-18 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.

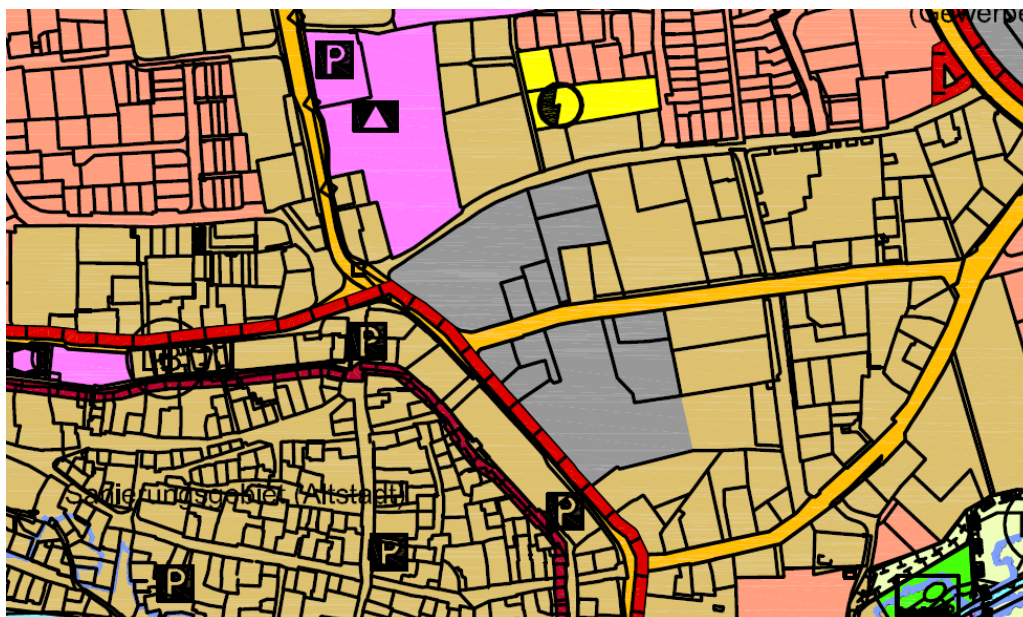


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, Stand 06.09.2011

3.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Kreisfreien Stadt Schwabach, nordöstlich der Altstadt.

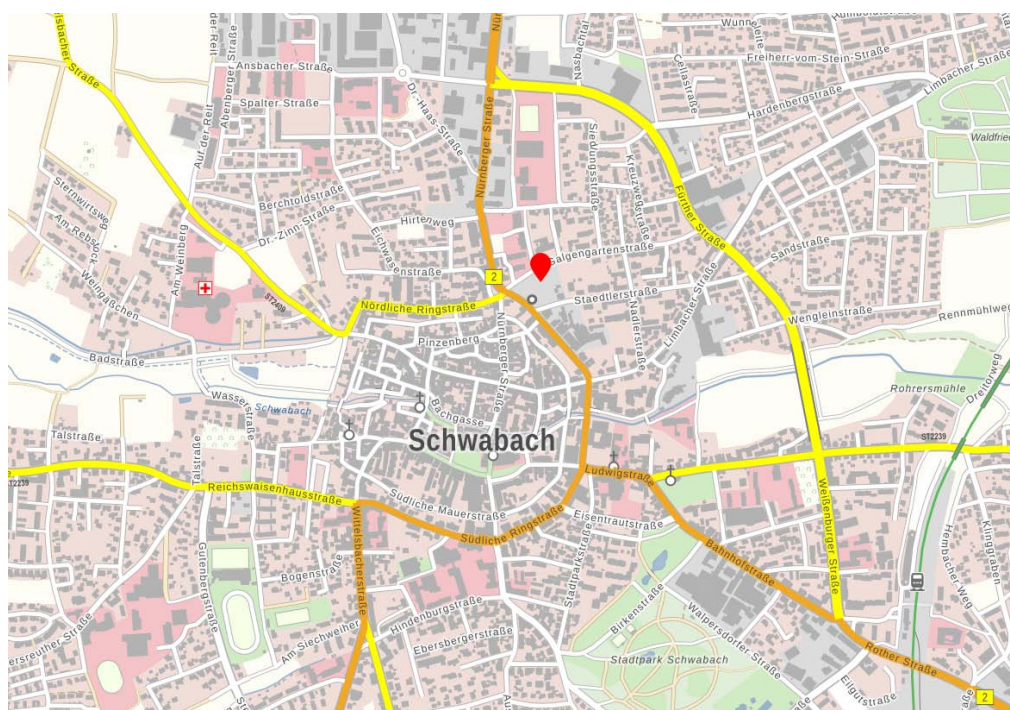


Abbildung 2: Lageplan (ohne Maßstab)

Es umfasst die Flurstücke 621, 623, 624/11, 624/13, 621/7 und 760/11 der Gemarkung Schwabach sowie Teilflurstücke der angrenzenden Straßen mit den Nummern 522/3, 522/6, 522/7, 620, 760/2 und 810/3 der Gemarkung Schwabach.

Das Gelände ist nach Süden geneigt und fällt von ca. 340 m ü. NN an der Galgengartenstraße auf ca. 335 m ü. NN an der Staedtlerstraße ab.

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

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet wird begrenzt durch

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

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



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

3.4. Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bis 2006 von der Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG als Produktionsstätte genutzt. Nach deren Umsiedlung standen die Gebäude leer und die Fläche zum Verkauf. Ab 2015 wurden die Gebäude abgerissen und der Boden saniert. Die Fläche kann aktuell als fast vollständig vegetationsfreie Brache angesprochen werden.

Das Grundstück befindet sich jetzt im Besitz der Firma Högner Baugesellschaft mbH.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung eines zentral gelegenen, ca. 1,44 ha großen brachliegenden Geländes. Aufgrund der guten Lage und des Bedarfs an sozialen Einrichtungen und Wohnungen in der Stadt Schwabach wurde das Konzept eines inklusiven Quartiers entwickelt.

Entlang der Nördlichen Ringstraße und der Staedtlerstraße ist eine Bebauung mit einem Pflegezentrum (Haus S) geplant. Es besteht aus stationärer Pflege (80 Plätze), Tagespflege 24-30 Plätze, Demenzpflege (30 Plätze in geschützter Station im Obergeschoss mit großem Dachgarten), sozialverträglichen Wohnungen (ca. 700 m² Bruttogrundfläche) und Außenaufenthaltsflächen im Innenhof.

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

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

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

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

Das nordöstliche Quartiersgebiet an der Galgengartenstraße wird mit Wohngebäuden (Haus W) bebaut (ca. 1.800 m² Bruttogrundfläche). Die Zufahrt zum Garagengeschoss/Tiefgarage dieser Gebäude erfolgt ebenfalls von Süden über die Zufahrt Staedtlerstraße.

Im Osten wird ein neues Wohnhaus (Haus Z) errichtet. Es stellt das Ersatzgebäude für das Bestandsgebäude Staedtlerstraße 3/ Fl.Nr. 623 dar. In diesem Gebäude befinden sich mehrere Wohnungen mit einzelnen Garagen und Stellplätzen.

Anstelle des vorgenannten bestehenden Wohngebäudes ist neben der Hauptzufahrt an der Staedtlerstraße ein Gebäude für Dienstleistungen (Haus A) mit Praxis- Geschäfts- und Büroräumen geplant (ca. 1.000 m² Bruttogrundfläche).

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Ziel des Urbanen Gebiets ist weniger der Schutz gewachsener gemischter Strukturen, sondern

vielmehr die Herstellung geplanter Urbanität z.B. auf ehemaligen innerstädtischen Gewerbeflächen. Der Charakter dieser Art der baulichen Nutzung ist es, die kleinräumige Durchmischung in innerstädtischen Lagen zu verbessern und dadurch dem Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" näher zu kommen.

Ziel ist es weiterhin, eine verbesserte Verwirklichung unterschiedlicher Vorstellungen und Ansprüche vieler Menschen an ein Zusammenleben in verdichteten Räumen zu ermöglichen. Durch diese Nutzungsart wird das städtebauliche Ziel für soziale Gerechtigkeit und Teilhabe, sowie ein lebendiges, tolerantes und kreatives Miteinander ermöglicht.

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

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

Im Geltungsbereich sind grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Cafeteria, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die konkreten Nutzungen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Nutzung der Gebäude Haus A, Haus S, Haus B und Haus K durch einen gemeinsamen Betreiber (Diakoneo) gewährleistet eine Nutzungsmischung und einen Austausch zwischen den verschiedenen Nutzern und Generationen.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen.

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

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO) nach erfolgter Parzellierung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

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

Ein Großteil des ruhenden Verkehrs wird vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht, um noch ausreichend nutzbaren Freiraum zu schaffen. Um dies zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Urbanen Gebietes gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche i.S.v. Tiefgaragen bis zu einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt 1.552,00 m² überschritten werden darf.

Da auf dem Baugrundstück durch den Abbruch der Gewerbeanlagen und die damit verbundene notwendige Bodensanierung bereits umfangreich in den gewachsenen Boden eingegriffen wurde und das Bodengefüge dadurch bereits gestört ist, entstehen durch den Bau der Tiefgaragen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenschutz. Durch die Umnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche werden die Anforderungen gem. § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB „...Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung...“ vielmehr vollumfänglich erfüllt.

Die Topografie des Geländes mit einem Höhenunterschiede von ca. 6,00 m zwischen der tiefer gelegenen Staedtlerstraße im Süden und der höher liegenden Galgengartenstraße im Norden ermöglichen eine sinnvolle Einfahrt in das Quartier von Süden ohne zusätzliche starke Abgrabungen zu den bereits o.g. Bodenarbeiten.

Nur durch die Anordnung der Tiefgaragen unter und zwischen den Gebäuden Haus S und Haus B ist es zudem möglich, einen barrierefreien und witterungsunabhängigen Zugang zu und zwischen den Gebäuden zu ermöglichen.

Auf der Tiefgarage befindet sich der lärmgeschützte, autofreie Innenhof, der die Hauptaufenthaltsfläche für die verschiedenen Bewohner darstellt. Die Grünflächen werden mit bis zu 60 cm Substrat überdeckt, so dass eine intensive Begrünung möglich ist. Der zentrale Baum erhält über seine Baumscheibe einen Anschluss an den gewachsenen Boden unterhalb der Tiefgarage. (vgl. VEP Grünanlagen)

Der Verzicht auf die Tiefgaragen würde dazu führen, dass der wertvolle Innenhof als Parkplatz genutzt wird und keinerlei sinnvolle Grün – und Aufenthaltsflächen möglich wären. Damit wäre das städtebauliche Ziel eines lebenswerten, innerstädtischen Wohnquartiers nicht erreicht.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt 3,0. Die Anzahl der Geschosse variiert in den verschiedenen Nutzungsbereichen und ergibt sich auch durch die bestehende Höhenverhältnisse und die Anpassung an die Hanglage.

Für das geplante Quartier gibt es das klare städtebauliche Ziel, den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen und den sichtbaren Verkehr so weit wie möglich zu reduzieren.

Durch die Anordnung der Garagengeschosse unmittelbar unterhalb der Gebäude wie bei Haus W ist damit eine Reduzierung der versiegelten Fläche und der gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden verbunden. Durch die Zufahrt in das Garagengeschoss von Süden wird zudem die bestehende Hanglage genutzt und der bauliche Eingriff (Bodenabtrag / - aushub) minimiert.

Darauf ergibt sich die Festsetzung, dass gem. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden (Haus W) nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche für Haus W bleiben die Garagengeschosse deshalb unberücksichtigt.

Gebäudehöhe (siehe Anlage VEP Bebauung mit Schnitten)

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

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

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

Anzahl der Geschosse (siehe Anlage VEP Bebauung mit Schnitten und VEP Fassaden)

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

Damit ergibt sich für die Randbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße eine Entwicklung von 3 Geschossen im nördlichen Bereich hin zu 5 Geschossen (*4 + zurückversetztes Obergeschoss*) im Kreuzungsbereich Nördliche Ringstraße / Staedtlerstraße. Entlang der Staedtlerstraße wird von 5 auf 4 Geschosse (Haus A) abgestuft.

Die oberen Geschosse sind zudem nach innen versetzt, sodass die Gesamthöhe von der nördlichen Ringstraße nicht an einem Stück sichtbar ist.

Entlang der Galgengartenstraße sind 3 Geschosse sichtbar und im Osten erfolgt durch die Abstufung bei Haus W mittels zurückversetzten Geschossen ein Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung im Osten und dem geplanten Quartier, sodass der neue Gebäudekomplex sich in die Umgebung eingliedert.

Haus Z wird als 3-geschossiges freistehendes Gebäude errichtet. Durch die rückwärtige Lage hat es keine Wirkung in den öffentlichen Raum.

Abstandsflächen (siehe Anlage VEP Bebauung)

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

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

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

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

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

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

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

An der Nördlichen Ringstraße beträgt der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 521/4 und dem geplanten Haus S ebenfalls ca. 16,00 m. An der Staedtlerstraße besteht zu den südlich angrenzenden Gewerbegebäuden ein Abstand von mindestens 18,00 m.

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

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

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

Bei Haus K und Haus W sind zudem die verschiedenen Geschosse terrassiert angeordnet und die dadurch entstehenden Terrassen bieten gut belichtete und belüftete Außenbereiche.

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

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

Grenzbebauung

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

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

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

Im Westen grenzt die einzelne Garage an den als Spielplatz genutzten Quartiersplatz und an Stellplätze an. Nachdem hier keine Wohnnutzung stattfindet und der Spielplatz nach Süden geöffnet ist, ist keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung gegeben.

Die zweite Garage und das Nebengebäude grenzen im Norden an das Untergeschoss (Keller/TG) von Haus W an und werden dadurch optisch sehr gut eingebunden. Eine Bebauung der östlichen Grenze wurde aus Rücksicht auf die Nachbarn zurückgenommen. Der Abstand zur Nachbarbebauung im Osten beträgt mindestens 6,80 m und die Unterkante der geplanten Garage liegt zudem niedriger als das bestehende Gartengrundstück. Somit ist keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung gegeben.

Die Stadt macht von der abweichenden Abstandsflächenregelung durch Bebauungsplan gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO Gebrauch, was die Errichtung von Grenzgaragen auf dem Baugrundstück zu Haus Z anbelangt. Die Garagen des Haus Z grenzen an insgesamt drei Stellen an zwei verschiedene Nachbargrundstücke an. Es handelt sich dabei um den Spielplatz im Westen und Haus W im Norden.

Die Länge der gesamten Grenzbebauung beträgt $6+12+3+6=27$ m. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist nach allen Außenseiten gegenüber der bestehenden Bebauung gewährleistet. Im Norden an der Galgengartenstraße besteht zwischen den bestehenden Gebäuden auf der Nordseite der Straße und den geplanten Gebäuden ein Abstand von mind. 16,00 m.

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

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

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

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

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

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

Stellplätze (siehe Anlage VEP Erschließung/Stellplätze)

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

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

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

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

Die Reduzierung der Stellplätze wird folgendermaßen begründet:

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

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

Die öffentlichen Bereiche und die Dienstleistungen in diesem Bereich werden zum Großteil von den Bewohnern des Quartiers genutzt, die somit nicht anfahren müssen und keinen Stellplatz benötigen.

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

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

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

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

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

Immissionsschutz (siehe Anlage 1 + 2 Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung)

Der Geltungsbereich unterliegt aufgrund seiner Lage mitten in der Stadt und angrenzend an 3 Straßen verschiedenen Lärmeinwirkungen aus dem Bestand. Weiterhin ist die Auswirkung der neuen Nutzung / Bebauung hinsichtlich Verkehrsentwicklung und Lärmreflexion durch die neuen Fassaden und somit die Auswirkung des Projektes auf den umgebenden Bestand zu untersuchen.

Zur Beurteilung des Schallimmissionsschutzes in der Bauleitplanung wurde ein Gutachten erstellt.

Der Bericht 14884.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 14. Oktober 2020 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche von den angrenzenden Straßen ein. Desweiteren befindet sich nördlich und südlich eine gewerbliche Nutzungen im Bestand, die Geräuschimmissionen im Plangebiet verursachen können.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die zu erwartende Immissionssituation für Verkehrs- und Gewerbe Geräusche im Plangebiet zu untersuchen und gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu beurteilen.

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

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

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

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

Des Weiteren trägt die geplante Umgestaltung der Staedtlerstraße im Prognose-Planfall 2030 zu den rechnerisch festgestellten Überschreitungen bei.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrsgeräuschen wurde die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert. Diese können jedoch keinen flächendeckenden und zeitraumübergreifenden Schutz des Plangebietes bewirken. – Zudem würden aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Kosten der zur Verfügung stehenden Fläche gehen, und eine Bebauung mit der geplanten Nutzung wäre nicht mehr möglich. Durch die lärmabschirmende Anordnung der Gebäude entlang der Straßen kann zumindest immer eine Seite der Bebauung dem Innenhof zugeordnet werden und ist somit lärmgeschützt.

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht wird daher die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude empfohlen.

- a) Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten bei Neuplanungen oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

- b) Für ausschließlich am Tag genutzte und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.
- c) Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.
- d) An den gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sind Terrassen, Balkone und sonstige Außenwohnbereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen, die im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf der betroffenen Fläche einen Beurteilungspegel von maximal $L_r = 62 \text{ dB(A)}$ sicherstellen.
- e) Zur Minderung der Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen der geplanten Tiefgaragen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Umfassungsbauteile der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \leq 0,6$ ab einer Frequenz von 250 Hz). Tiefgaragentore sowie Regenrinnen im Rampenbereich müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- f) Durch schallgedämmte Lüftungssysteme ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in zum Schlafen genutzten schutzwürdigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VEP S-IX-18 auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird, soweit hier ein Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 50 dB(A) überschritten wird. Alternativ kann eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 50 dB(A) eingehalten wird, erfolgen.

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

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

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

Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung im Beurteilungszeitraum nachts an Bestandsgebäuden im Bereich der Staedtlerstraße überschreitet das im Rahmen der Abwägung hilfsweise heranzuziehende Kriterium der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung. Diese rechnerische Ermittlung basiert auf der Verkehrsuntersuchung Büro INVER, wobei für den Prognose-Fall 2030 sowohl Abrundungen als auch Aufrundungen für den Lkw-Anteil angenommen und angesetzt wurden. Vgl. hierzu: Anlage 2, Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 20. November 2020 Stellungnahme Schalltechnische Auswirkungen angepasster Lärmkennzahlen für die Staedtlerstraße.

Durch diese Werterundungen ergaben sich beim Vergleich der Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche im Bereich der Staedtlerstraße zwischen dem Prognose-Nullfall 2030 und dem Prognose-Planfall 2030 deutliche Veränderungen der berechneten Beurteilungspegel an den Fassaden der straßennahen Bestandsbebauung in der Staedtlerstraße.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Punkte ergibt sich durch das genannte Ab- und Aufrunden der Lkw-Anteile nachts aus fachtechnischer Sicht eine Überschätzung der tatsächlich zu erwartenden Schallimmissionssituation in der Staedtlerstraße innerhalb des Nachtzeitraums von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr für den Prognose-Planfall 2030.

Gemäß Abstimmung mit den Projektbeteiligten wird für eine fachtechnische Neubewertung der zu erwartenden Schallimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche in der Staedtlerstraße für den Prognose-Nullfall 2030 sowie für den Prognose-Planfall 2030 der durch das Büro INVER konkret ermittelte Lkw-Anteil nachts ohne Rundung von $SV > 2,8 \text{ t/h} = 0,22 \text{ Lkw/h}$ herangezogen.

Daraus ergibt sich für die Schallimmissionssituation in der Staedtlerstraße folgendes Fazit:

Zum momentanen Sach- und Kenntnisstand ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass durch die Umsetzung der Planungen Quartier Drei-S, sowie durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung des Plangebietes keine schallimmissionsschutztechnischen Konflikte durch Verkehrsgeräusche im Bereich der straßenzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung in der Staedtlerstraße innerhalb des Nachtzeitraums von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zu erwarten sind.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Schwabach, das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet umzunutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen.

Die Flächen wurden früher vollständig gewerblich genutzt. Ziel ist nun, die Revitalisierung des Geländes zwischen Nördlicher Ringstraße, Staedtlerstraße und Galgengartenstraße auf einer Fläche von ca. 1,44 ha als Urbanes Gebiet.

Der Planungsbereich wird als inklusives Quartier entwickelt, da die zentrale Lage eine sehr gute Voraussetzung für die Errichtung senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellt. Mit diesem Quartier wird der aktuell große Bedarf der Stadt Schwabach an diesen sozialen Einrichtungen gedeckt und gleichzeitig das Ziel der Inklusion erfüllt. Die Lage am Stadtrand oder in einem abgelegenen Ortsteil hätte hinsichtlich Erreichbarkeit und Erschließungsmöglichkeiten nicht die gleiche Qualität.

Im Rahmen der Bauausführung werden alle Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster ausgeschöpft.

Die Zufahrt in das Gebiet kann nur von Süden über die Staedtlerstraße erfolgen, um die bestehende Topographie mit einem Höhenunterschied von bis zu 6 m von Norde nach Süden zu nutzen. Eine direkte Einfahrt in den Verkehrsfluss der B2 ist zudem nicht zulässig.

Die durch die bestehenden Straßen und deren Verkehr verursachten Lärmüberschreitungen nachts werden zum derzeitigen Stand als hinnehmbar beurteilt. Änderungen des Verkehrsaufkommens und damit verbunden eine mögliche Reduzierung des Verkehrslärms in der Nördlichen Ringstraße kommen erst dann in Frage, wenn die Möglichkeiten und Auswirkungen im Rahmen des Mobilitätsplanes großräumiger betrachtet und geprüft wurden und entsprechende Beschlüsse vorliegen. Diese Planungen und Untersuchungen erfolgen in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, (StBA) das für die Nördliche Ringstraße (B2) zuständig ist.

Das StBA hat deutlich gemacht, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit auf die Ergebnisse des Mobilitätsplanes nicht gewartet werden kann und daher zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Von Seiten des StBA ist ein Kreisverkehr durchaus denkbar. Die Möglichkeiten, einen solchen Kreisverkehr als Verkehrsversuch mit provisorischen Maßnahmen einzurichten, werden geprüft. Sollte sich diese Lösung bewähren, kann ein dauerhafter Kreuzungsumbau erfolgen.

Die weitere Straßenplanung und eine evtl. Umklassifizierung der Nördlichen Ringstraße wird in weiteren Abstimmungen zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Schwabach geklärt. Somit ist eine Besserung der Verkehrsbelastung und damit auch der Lärmsituation angestrebt, aber noch nicht verbindlich.

Als erste Maßnahme hat sich bei allen im Gutachten genannten Lärmüberschreitungen, sowohl beim Prognose-Nullfall als auch beim Prognose-Planfall die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/ h auf der Nördlichen Ringstraße als eine zielführende Lösung herausgestellt. Deshalb wird zeitnah dazu eine Absprache zwischen Staatlichem Bauamt, Regierung und Straßenverkehrsamt initiiert.

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

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

5.2. Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

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

Dächer und Fassaden (siehe Anlage VEP Bebauung)

Im Bebauungsplan werden ausschließlich Flachdächer zugelassen. Alle Flachdächer werden extensiv begrünt und dienen der Regenwasserrückhaltung sowie der Verbesserung des Stadtklimas. Für die Demenzstation dient das vorgelagerte Flachdach als Dachgarten.

Geneigte Dächer wurden ausgeschlossen, da steile Dachneigungen – wie etwa in der Altstadt vorzufinden – für eine zusammenhängende Randbebauung entlang eines gekrümmten und höhenmäßig abfallenden Straßenzuges ungeeignet sind.

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

Spielplätze

Im Quartier entstehen in den Gebäuden Haus K, Haus Z und Haus W zahlreiche Wohnungen. Für diese Wohnungen wird ein gemeinsamer Spielplatz auf dem Quartiersplatz in unmittelbarer Nähe errichtet. Die Entfernung zwischen den Wohnungen und dem Spielbereich beträgt zwischen 20

und 30 m und die Spielfläche ist auch weitgehend von den Wohnungen oder deren Balkonen aus erreichbar und befindet sich somit noch in Rufweite.

Die Spielplatzpflicht gem. Art. 7 Abs. (3) 1 BayBO findet somit keine Anwendung.

5.3. Grünordnung

Landschaftsschutz

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

Eingriffsregelung

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

Gesetzlicher Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Baumschutz

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

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

Im Quartier sind aktuell mind. 11 neue Baumstandorte geplant. Davon können mind. 4 Bäume als Großbäume/Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden. Gemäß Abstimmung mit der Stadt Schwabach besteht Einverständnis, die ursprünglich als Ersatzpflanzung geforderten 7 Großbäume durch die Pflanzung von 4 Groß- und 6 Kleinbäumen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu ersetzen.

Grünordnerische Gestaltung (siehe Anlage VEP Grünanlagen)

Auf der Rückseite der Gebäude entsteht ein zusammenhängender Innenhof mit ca. 1.700,00 m² Grünflächen und verschiedenen Freibereichen für die Bewohner und Passanten, die die Fußwege durch das Gelände nutzen. Der westliche Teil des Innenhofs liegt auf der Tiefgarage. Die Grünflächen im Innenhof über der Tiefgarage werden mit bis zu 60 cm Substrat überdeckt und können damit intensiv begrünt und bepflanzt werden. Für den zentralen Großbaum wird ein Anschluss an den anstehenden Boden geschaffen.

Im Bereich des Kinderhauses werden im Außenbereich Grün- und Spielflächen für die verschiedenen Altersgruppen angelegt. Im östlichen Teil befindet sich ein weiterer Platz. Hier wird als Gemeinschaftsanlage ein Quartiersspielplatz angelegt.

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

Die Flachdächer im Geltungsbereich werden auf ca. 3.460,00 m² begrünt. Die extensive Dachbegrünung trägt nicht nur zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, sondern leistet auch einen Beitrag zur

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

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

Entlang der Straßen werden an den Eingangsbereichen und an kleinen Platzsituationen Laubbaum-Hochstämme gepflanzt. Direkt im Straßenraum an der Galgengartenstraße können zwischen den öffentlichen Parkplätzen aufgrund bestehender Leitungen (z.B. Gas-Hochdruckleitung) keine Bäume gepflanzt werden.

Für das Gebiet sollen vorrangig standortgerechte Arten und ihre Sorten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die den extremeren Anforderungen des Stadtklimas standhalten und Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungsgehölz für Vögel, Insekten und als Bienenweide besitzen. - Folgende Arten werden empfohlen:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
Quercus cerris, Zerr-Eiche
Platanus acerifolia, Platane

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Ulmus hollandica, Stadt-Ulme
Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
Obstbaum

Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 15,00 m² vorzusehen.

Sträucher / Heckenpflanzen

Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Amelanchier lamarckii, Kupfer-Felsenbirne
Salix spec., Weiden
Rosa spec., Wildrosen
Crataegus monogyna, Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster

5.4. Photovoltaikanlagen

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

5.5. Freiflächengestaltungsplan

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

5.6. Artenschutz

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

Das erneute Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht daher nicht.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Bestandssituation

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

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

6.2. Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage Verkehrsuntersuchung)

Die Verkehrsuntersuchung des Büro INVER, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Stand 23.10.2019 / Fortschreibung März 2020 liegt der Stadt Schwabach vor und macht folgende Aussagen:

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

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

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

Die Überprüfung der Verkehrsqualität erfolgte für die relevanten Verkehrsfälle "Analyse 2019", "Prognose-Null 2030" und "Planfall Drei-S-Werke" der Verkehrsuntersuchung. Die Nachweisführung ergibt bereits im Analysejahr 2019 eine Überschreitung der zulässigen Wartezeiten (QSV E).

Auch im Prognose-Nullfall wird sich angesichts des zu erwartenden Verkehrsanstiegs unabhängig vom neu erzeugten B-Plan-Verkehr die Verkehrsqualitätsstufe QSV E und somit eine Überlastung beider Knotenpunkte einstellen.

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Schwabach wird weiterhin ein Mobilitätskonzept in Auftrag geben, bei dem die Verkehrliche Situation übergreifend untersucht wird. Vorerst sind keine dauerhaften baulichen Maßnahmen an den beiden Kreuzungspunkten vorgesehen. Entsprechend der Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes werden zum späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Von Seiten des StBA wäre ein Kreisverkehr durchaus denkbar. Die Möglichkeiten, einen solchen Kreisverkehr als Verkehrsversuch mit provisorischen Maßnahmen einzurichten, werden geprüft. Sollte sich diese Lösung bewähren, kann ein dauerhafter Kreuzungsumbau erfolgen.

Während die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen 3 S-Werke errichtet werden, wird die Staedtlerstraße als Baustellenzufahrt von der Ringstraße benötigt. Die Linksabbiegespur soll daher zunächst als Provisorium errichtet werden. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtlerstraße würde einer späteren Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage zulassen.

Die Straßenplanung für den endgültigen Straßenumbau wird in weiteren Abstimmungen zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Schwabach geklärt.

Unter diesen Rahmenbedingungen hat das StBA zum Bau der Linksabbiegespur in die Staedtlerstraße zugestimmt.

6.3. Planung (siehe Anlage VEP Erschließung)

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

Die Einfahrt und Ausfahrt in das Gebiet erfolgt durch eine einzige zentrale Zufahrt im Süden von

der Staedtlerstraße aus. Von hier aus werden alle Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze im Gebiet erreicht.

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

Umbau Galgengartenstraße

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

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

Änderung der Verkehrsführung in der Staedtlerstraße

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

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

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

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

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

Umbau Kreuzungspunkt Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße

Staedtlerstraße: Einbau eines Fahrbahnteilers als Überquerungshilfe für Fußgänger. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar und verbessert insbesondere die Verkehrssicherheit für die Fußgänger, da diese durch die Teilung kürzere und vor allem übersichtlichere Überquerungswege bekommen. Der Fahrbahnteiler soll neben der Fahrbahnmarkierung auch baulich die geänderte Verkehrsführung verdeutlichen.

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

Ast Nord - Nördliche Ringstraße: Nördlich des Knotenpunktes wird ein weiterer Fahrbahnteiler zum

sicheren Überqueren der Nördlichen Ringstraße eingebaut. Südlich dieses Fahrbahnteilers wird eine Linksabbiegespur in die Staedtlerstraße vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Die Eckausrundungen der Einmündung der Staedtlerstraße in die B2 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- Das Oberflächenwasser der Staedtlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
- Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Über den Umbau der Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2, inkl. der Änderungen/Anpassungen im Bereich der Bundesstraße B2, ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt

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

6.4. Sichtdreiecke

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

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Galgengarten - und der Städtlerstraße in die B2 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge $l = 3 \text{ m}$ in Achse der übergeordneten Straße und einem 70 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.5. Fußwege

Das Quartier ist von 3 Seiten über die bestehenden Gehwege entlang der Straßen erschlossen. Entlang der zentralen Einfahrt von Süden besteht eine öffentliche und direkte fußläufige Verbindung zwischen der Städtlerstraße und der Galgengartenstraße. Über diesen Fußweg kann das Haus für Kinder von Süden und Norden erreicht werden.

Abzweigend von dieser Haupteinschließung führt ein Fußweg Richtung Westen durch den Innenhof bis zur Galgengartenstraße. Der im Gelände vorhandene Höhenunterschied wird bei den Fußwegen mit Treppenanlagen überwunden.

Anbindungen an öffentliche Straßen, Fußwege und den bestehenden ÖPNV stehen auf 3 Seiten des Urbanen Gebiets zur Verfügung. Es sind Fußgängerinseln auf der Nördlichen Ringstraße und der Städtlerstraße geplant, deren Realisierung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird. Für den ÖPNV stehen die bisherigen Haltestellen „Nürnberger Straße“ und „Neutorstraße“ zur Verfügung.

6.6. Stellplätze (vgl. auch 5.1.)

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

Die motorisierte und barrierefreie Erschließung des Geländes erfolgt über die die Hauptzufahrt von der Städtlerstraße aus. Dort befindet sich nördlich Haus A die Einfahrt in die zentrale Tiefgarage. Die Besucherstellplätze in der zentralen Tiefgarage sind öffentlich zugänglich. Die großflächige Tiefgarage ist begrünt oder vollständig überbaut.

Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze bei Haus K, Haus W und Haus A und öffentliche Stellplätze entlang der Galgengartenstraße geplant. Weiterhin sind im Osten für Haus Z private Garagen vorgesehen.

6.7. Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien ist eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren.

7. VER-UND ENTSORGUNG

7.1. Wasser- und Energieversorgung

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

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein gasgespeistes Blockheizkraftwerk.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt auf Privatgrund innerhalb des Quartiers im Trennsystem und ist somit für ein späteres Trennsystem der Stadt Schwabach vorbereitet. Zum aktuellen Zeitpunkt kann jedoch nur in die MW-Kanäle der Stadt Schwabach eingeleitet werden.

Die Einleitungsabflüsse für das Gebiet werden reduziert, um eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen zu verhindern. Für den Geltungsbereich ist ein Regenrückhalteraum mit einem Volumen von 140 m³ erforderlich.

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

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

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

7.3. Rückhalt Niederschlagswasser / Starkregenereignisse

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht großflächig über den Boden möglich. Auf dem Grundstück wurden sanierungsrelevante Bodenbelastungen festgestellt, die durch Grundwasser- und Bodenluftsanierung sowie Bodenaushub teilweise bereits beseitigt wurden, s.

Sanierungsbericht der Fa. eos umweltplanung & consulting Dr. Andreas Friz-Töpfer vom März 2018. In den Sanierungsflächen wurden die vorhandenen Verunreinigungen weitestgehend beseitigt, wobei in einer Restfläche noch signifikante Restbelastungen aus Standsicherheitsgründen verblieben sind. In diesem Bereich südlich Haus K muss der Boden weiter abgedeckt werden und es darf keine Versickerung stattfinden.

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

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

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

- Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.
- Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Rückschlagklappen.

7.4. Grundwasser – und Bodenschutz / Altlasten (siehe Anlage Sanierungsübersicht)

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

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

Grundwasseruntersuchungen am Pegel GWM 1, der das Schadenszentrum unmittelbar erschließt sowie am 13 m entfernt liegenden Hausbrunnen der Staedtlerstrasse 1 (Fl.Nr. 621/7) konnten allerdings bisher keine MKW-Belastungen nachweisen.

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

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

Eine zunächst halbjährliche Beprobung und Untersuchung der Basisparameter erscheint während

der Bebauung ausreichend, bei negativem Befund bzgl. MKW, PAK, LHKW kann auf einen jährlichen Zyklus verlängert werden.

7.5. Versorgungsleitungen

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

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

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

Telekom Deutschland GmbH:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH:

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Im Bereich der Galgengartenstraße ist eine Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft verlegt. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Zur Sicherung des Bestandes der Gashochdruckleitungen und ihrer Betriebseinrichtungen sind die Abstandsmaße aus der GW125 inkl. der Handlungsempfehlungen aus der GW125-B1 maßgebend.

Demnach gilt für geplante Baumstandorte ein Regelabstand von >2,5m ohne besondere

Schutzmaßnahmen, gemessen ab Stammmitte bis Leitungsaußenkante. Bei unterschreiten der Regelabstände von <2,5m sind geeignete Schutzmaßnahmen, in Abhängigkeit der geplanten Baumarten, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

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

7.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen.

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

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

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

8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

8.1. Bodenordnende Maßnahmen

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

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

8.2. Durchführungsvertrag

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

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

Fassung vom **23.07.2021**

Schwabach, den

Peter ReißR.4.....A.41

Oberbürgermeister