

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth mit Landwirtschaftsschule (31.05.2021)		
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 nach wie vor nicht berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“.		
<u>Bereich Forsten</u> Forstliche Belange sind nicht berührt.		
BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (30.05.2021)		
Grundsätzlich bleibt die Stellungnahme vom 12. Februar 2021 auch für diesen Verfahrensschritt gültig. Schön, dass der Hinweis aus der saP zu den möglichen Fallen für Kleintiere, nun im Entwurf enthalten ist.		Die Stellungnahme vom 12.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.
Stellungnahme vom 12.02.2021	Abwägung des Stadtrates vom 30.04.2021	
Aus der speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur eine der drei dort genannten Vermeidungsmaßnahmen übernommen. Die beiden anderen betreffen die Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und Rodung der Fläche. Die Rodung ist mittlerweile bereits erfolgt. Sollte allerdings der	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) au-	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Oberboden noch abgeschoben werden, so ist die Vermeidungsmaßnahme 2 weiterhin zu beachten.</p>	<p>ßerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien und b) außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Diese sind durch das Bundesnaturschutzgesetz bereits geregelt.</p>	
<p>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).</p>	<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.</p>	
<p>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 Gebäudebrü-</p>	<p>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</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
ter im Traufbereich könnte insbesondere für Mauersegler guten Erfolg haben. Der BN bietet dafür seine fachliche Unterstützung an.	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 Grünflächen entstehen. Die Stadt Schwabach sollte diese Strategie durch flexible Stellplatzregelungen unterstützen.	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.	
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	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>befinden. Grundsätzlich sind zur Abnahme von Prozesswärme aus Gewerbebetrieben direkt angrenzende Grundstücke besser geeignet bzw. die Abgabe in ein Nahwärmenetz. Letzteres ist nicht vorhanden.</p>	
<p>Deutsche Bahn AG (04.06.2021)</p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass sich das Bahngrundstück zwar nicht mehr im Eigentum der DB AG befindet, jedoch aufgrund von vorhandenen Bahnanlagen nur teilweise 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.</p> <p>Die DB Netz 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 unserer Stellungnahme zur Sicherung planfestgestellter Betriebsflächen keine Zustimmung. Eine endgültige Zustimmung zu dem Bebauungsplan kann nur erfolgen, nachdem alle überplanten Bahnflächen freigestellt sind und/oder diese vom Eisenbahnbundesamt zur Überplanung freigegeben sind.</p> <p>Mit Bescheid vom 22.04.2021 des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Nürnberg wurde dem Antrag auf Freistellung (im B-Plan als Abschnitt A bezeichnet) stattgegeben. Für diesen Bereich besteht aus infrastruktureller Sicht Zustimmung zu dem Bebauungsplan.</p> <p>Eine Zustimmung zu dem uns vorliegenden Bebauungsplanumgriff im Abschnitt B, kann aus infrastruktureller Sicht nur erfolgen, wenn der DB-Kanal als Voraussetzung für die Freistellung und der damit verbundenen Umsetzung des Bebauungsplans verlagert wird. Die Lage des Kanals ist im Anhang „Plan_„Schwabach_Lageplan_Variante1_Anpassung Entwässerung“ gelb dargestellt.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Beachtung, dass bei einer Zustimmung, die nachfolgenden Betriebsanlagen dahingehend gesichert werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – die an der Grenze verlaufende Kabeltrasse nicht überbaut, überschüttet oder frei gegraben wird und auf DB AG Grund verbleibt. Der Grenzabstand zur Kabeltrasse muss feldseitig mindestens 2,00 Meter betragen. – die Kabelschächte zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben – die Grunddienstbarkeiten für die beiden Entwässerungsleitungen bestehen bleiben 	<p>Die Anregung, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans erst nach Abschluss des Freistellungsverfahrens (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) zugestimmt werden kann, wird berücksichtigt. Diese liegt für den nördlichen Teilbereich A bereits vor, wodurch nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt vorliegt.</p> <p>Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Niederschlagswasserkanal der DB AG, der an die südliche Grundstücksgrenze umverlegt werden soll. Entsprechende Abstimmungen zwischen Investor und DB AG haben in Form einer Machbarkeitsstudie stattgefunden. Nach Inbetriebnahme des neuen Kanals kann von der DB AG ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt beantragt werden.</p> <p>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.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none">– sämtliche Entwässerungsleitungen mit Grunddienstbarkeit für die DB AG auf mindestens 3,00m Breite nicht überbaut werden– zur Sicherung der Oberleitungsmasten im Druckbereich der Maste keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden– die Oberleitungsmasten für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.– Eine Bebauung zwischen den Masttaschen ausgeschlossen wird	<p>Die in der Stellungnahme enthaltenen Abstände zu Kabeltrassen, Maststandorten wurden in der Machbarkeitsstudie mit der DB AG, die als Grundlage für das Freistellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt für den im Bebauungsplan enthaltenen Abschnitt A dahingehend berücksichtigt, als dass diese Flächen nicht freigestellt und sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 befinden.</p> <p>Die Sicherung unterliegt damit der Planfeststellung und Zweckbindung Bahnanlage.</p>
<p>Immobilienrechtliche Belange</p> <p>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 Verzicht, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.</p> <p>Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.</p> <p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind -, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu</p>	<p>Die Hinweise zu immobilienrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird folgende Anmerkung gemacht:</p> <p>Durch den intensiven Austausch mit der DB AG (Bereich Immobilien) und dem Eisenbahnbundesamt konnte eine für alle Seiten zielführende Vorgehensweise erarbeitet werden.</p> <p>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.</p> <p>Durch die geplante Umverlegung des Kanals und die Sicherung von Abständen zur Bahnanlage (Leitungen, Gleisanlage, Masten), die nicht überbaut werden und</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p>	<p>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 Rechtssicherheit im Umgang mit den Grundstücksflächen.</p> <p>Für den Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 wurde durch das Eisenbahnbundesamt für die Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken am 22.04.2021 ein entsprechender Bescheid erlassen. Die immobilienrechtlichen Belange sind für diesen Bereich damit abschließend geklärt.</p> <p>Für den noch freizustellenden Teilbereich B wird vom Investor die Voraussetzung, den Nierschlagswasserkanal umzuverlegen erfüllt und die Trasse als Bahnanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Einer Freistellung stehen demnach nach Abstimmung mit der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt grundsätzlich keine Belange entgegen. Die Beantragung des Freistellungsverfahrens erfolgt Umbindung des v.g. Kanals.</p> <p>Die Stadt Schwabach möchte sich hier für die lösungsorientierte Vorgehensweise ausdrücklich bedanken.</p>
<p>Infrastrukturelle Belange <u>Fahrbahn</u> 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 Be-</p>	<p>Die Hinweise zu infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

Stellungnahmen

einflussungen 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.

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

Abwägungsvorschläge

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 nicht zu erwarten. An der Fassade sind keine Photovoltaik Elemente oder glänzende Materialien vorgesehen.

Auswirkungen auf die Entwässerungsanlagen oder die Telekommunikationsanlagen der Bahn werden durch die Planung nicht hervorgerufen und der Betrieb nicht beeinträchtigt.

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV-Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5 m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herabhängenden 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Konstruktiver Ingenieurbau</u></p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die weiteren Hinweise betreffen die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans nicht und werden an den Investor weitergegeben. Generell empfiehlt die Stadt Schwabach der DB AG, die Fülle der einzuhaltenden Regelungen, die für den Bauablauf und die Schutzmaßnahmen von Bedeutung sein können, jedoch nicht für die Erstellung eines Bebauungsplans, auf den Internetseiten der DB AG frei verfügbar einzustellen und dann den Link mitzuteilen.</p> <p>Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans VEP S-XII-20 erfolgt über Regenrückhalteanlagen und Einleitung in die Kanalisation der Stadt Schwabach im Bereich der Alten Rother Straße. Eine Entwässerung auf bzw. über Bahngelände ist nicht vorgesehen.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartung- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.</p> <p><u>Kabel und Leitungen</u> Der angefragte Bereich enthält auf DB Grund TK-Kabel/TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. 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. Im Zuge der Grundlagenermittlung muss gegebenenfalls eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden. Kabelanlagen/Kabeltröge der DB Netz AG dürfen nicht überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung / Ent-störung jederzeit zugänglich bleiben.</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 wurde eine Machbarkeitsstudie durch die DB AG durchgeführt. Im Ergebnis wurden die notwendigen Leitungen und Schutzabstände bereits vermessen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Allein der zur Rother Straße hin verlaufende Niederschlagswasserkanal der DB AG durchquert den Geltungsbereich. In der Machbarkeitsstudie wurde geklärt, dass durch den Investor der Kanal an die südliche Geltungsbereichsgrenze verlegt wird, diese Fläche ist als Bahnanlage festgesetzt. Erst nach der Inbetriebnahme des neuen Kanals kann der bestehende Kanal in Abstimmung mit der DB AG zurückgebaut und die Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt freigestellt werden.</p>
<p>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, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Die Hinweise zu infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung zusammengefasst dargestellt und dem Investor zur Information bereit gestellt.</p> <p>Da die Hinweise nicht die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans betreffen, wird seitens der Stadt Schwabach angeregt, diese Hinweise zentral auf den</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

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.

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.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.

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.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (20.05.2021)</p> <p>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.</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.01.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>		<p>Die Stellungnahme vom 18.01.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.</p>
Stellungnahme vom 18.01.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	
<p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikations-Anlagen der Telekom befinden.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis der Kontaktaufnahme wird an den Investor weitergegeben.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. 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.</p>		
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Die Anforderungen an Leitungstrassen sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" werden zum Entwurf des Bebauungsplans im Planwerk berücksichtigt.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird die Telekom erneut zur Stellungnahme aufgefordert.</p>	
Die Autobahn GmbH des Bundes (18.05.2021)		
<p>Belange des Baulastträgers der Bundesautobahn A 6 werden nicht betroffen. Das Plangebiet ist ca. 450 m von der Bundesautobahn entfernt.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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, Flaschenhofstraße 55, 90402 Nürnberg, bedürfen.</p>		<p>Von der Autobahn einsehbare Werbeanlagen sind nicht geplant.</p>
Eisenbahn-Bundesamt (01.06.2021)		
<p>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 von der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ berührt, da das Planungsgebiet westlich unmittelbar an das Bahnareal angrenzt.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an Bahnanlagen angrenzt und für die innerhalb des Plangebiets ehemals bzw. noch liegenden gewidmeten Flächen keine Einwendungen zur Planung vorgebracht werden, sofern die Auflagen des Freistellungsverfahrens eingehalten werden.</p>
<p>Bei den für den ersten und teilweise auch zweiten Bauabschnitt überplanten Flurstücken, FlNr. 1295, 1343, 1343/12 und 1384/38, Gemarkung Schwabach, handelt es sich um ehemals gewidmete Bahnanlagen, die mit Wirkung vom 23.05.2021 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden und somit aus dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen wurden. Sofern die in den bereitgestellten Unterlagen gelisteten Bestimmungen eingehalten werden, welche die Sicherheit des benachbarten Bahnbetriebes und der Bahnanlagen betreffen, bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwendungen.</p>		

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der zweite Bauabschnitt, der im südlichen Teil des Planungsbereichs stattfindet, betrifft ein gewidmetes Flurstück, FINr. 1295/3. Sobald die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Freistellungsverfahren erfüllt sind, soll die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG hierfür betrieben werden. Erst danach können die aktuellen Planungen für diese Fläche umgesetzt werden (bedingte Festsetzung).</p> <p>Sobald die Freistellung der Flurnummer 1295/3 erfolgt ist, stimmt das Eisenbahn-Bundesamt auch diesem 2. Bauabschnitt zu, sofern auch hier die festgelegten Bestimmungen der Antragsunterlagen zum Schutz der benachbarten Bahnanlagen eingehalten werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass FINr. 1295/3 noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde und das Baurecht für diesen Bereich noch nicht umgesetzt werden kann. In Abstimmung mit der DB AG und dem Eisenbahn-Bundesamt wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der die für ein Freistellungsverfahren notwendige Verlegung des Entwässerungskanals der DB AG verankert ist.</p> <p>Nach Verlegung der Leitung wird das Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt.</p>
<p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind vom Antragsteller bzw. den späteren Nutzern dieses Areals entschädigungslos hinzunehmen oder es ist auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.</p>	<p>Die Immissionen durch Schall, Erschütterungen und magnetische Felder sind in einem Gutachten bewertet worden. Hinsichtlich Schallimmissionen sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gesunde Arbeitsverhältnisse wahren. Die Immissionen aus Erschütterungen und magnetische Felder sind als zu gering bewertet worden, um Beeinträchtigungen für die angestrebte Nutzung hervorzurufen. Gegenmaßnahmen für andere Immissionen werden auf Kosten des Bauherren erstellt.</p>
<p>Die enge Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, wird auch weiterhin empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die DB AG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt und in Abstimmungen eingebunden worden.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (01.06.2021)</p>	
<p>Nach erneuter 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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. Durch die vorgenommenen Änderungen können keine Einschränkungen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht erkannt werden und sie kommen den Bedürfnissen des Unternehmens entgegen.</p>	
<p>Landratsamt Roth, Gesundheitsamt (11.05.2021)</p>	
<p>Die vorgelegten Planunterlagen wurden unsererseits geprüft. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist im Plangebiet durch zentrale Anlagen sichergestellt. Im Weiteren wurden alle wesentlichen Belange berücksichtigt. Mit dem Vorhaben besteht in hygienischer Hinsicht Einverständnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>N-Ergie Netz GmbH (31.05.2021)</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme vom 12.01.2021 behält weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 12.01.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stellungnahme vom 12.01.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	
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.	
Planungsverband Region Nürnberg (31.05.2021)		
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.
Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (7) bei der Regierung von Mittelfranken (28.05.2021):		

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>				
<p>Es wurde festgestellt, dass zu dem o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits am 09.02.2021 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Stellungnahme vom 09.02.2021</td> <td style="width: 50%;">Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021</td> </tr> <tr> <td>Es wurde festgestellt, dass dem o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.</td> <td>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.</td> </tr> </table>		Stellungnahme vom 09.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	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.	
Stellungnahme vom 09.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021					
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.					
<p>Regierung von Mittelfranken (07.06.2021)</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: 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, wenn sie ausschließlich ein deutlich untergeordneter Teil eines Firmenhauptsitzes sind. 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.</p> <p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-20-2 vom 09.02.2021). Die Stellungnahme wird aufrechterhalten. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände erhoben werden. Die Stellungnahme vom 09.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.</p>				

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stellungnahme vom 09.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>In der Stadt Schwabach soll der 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.</p> <p>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 "Gar-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände erhoben werden.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>ten 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). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 nicht erhoben.</p>		
<p>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 Umsatzzumlenkungen zu Lasten des Stadtzentrums zum Tragen kommen, die letztlich zu Verdrängungseffekten in den innerstädtischen Bereichen führen könnten, werden durch das Gutachten von</p>	<p>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</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p>	<p>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 Firmen-Hauptzentrale ist städtebaulich nachvollziehbar.</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis zur Antragstellung bei der Höheren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt.</p> <p>Die saP wurde entsprechend der aktuellen Vor-Ort-Situation angepasst.</p>	
<p>Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt (07.06.2021)</p>		
<p>Bei der o.g. Beteiligung der Behörden werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (11.05.2021)</p> <p>Seitens des Staatlichen Bauamts Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 11.02.2021 berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie grundsätzlich, dass es sich bei den Auflagen nicht um Hinweise handelt, die nur zur Kenntnis genommen werden müssen, sondern um konkrete Auflagen. Eine Umsetzung der Auflagen ist unsere Bedingung zur Zustimmung.</p> <p>Folgende Auflagen sind ergänzend zu berücksichtigen:</p> <p>Zu Punkt 2 und 3: Das aktuelle signaltechnische Gutachten ist nachzureichen.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt, sind derzeit keine Änderungen an den Knotenpunkten und an bzgl. der Anpassung der Signalisierung unsererseits vorgesehen.</p> <p>Für jegliche Änderungen im Bereich Bundesstraße B 2 bzw. im Bereich der Kreuzung B 2 / Alte Rother Straße / Hembacher Weg ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg gemäß § 12 FStrG zwingend erforderlich. Plant die Stadt Schwabach hier Änderungen vorzunehmen (der Umbau der Alten Rother Straße sieht u.a. am KP 1 eine Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur in die B 2 vor), ist dies zeitnah mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen. Die o.g. Vereinbarung ist vor Beginn der Maßnahmen zu unterzeichnen. Bitte beantragen Sie diese daher frühzeitig unter Beigabe der üblichen Unterlagen.</p> <p>Für Änderungen im Bereich Bundesstraße B 2 bzw. im Bereich der Kreuzung B 2/Alte Rother Straße/Hembacher Weg ist zudem die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS 2019)“ erforderlich. Die Stadt Schwabach erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung zugestimmt wird.</p> <p>Die Stellungnahme vom 11.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.</p> <p>Die Anregung, dass es sich um Auflagen handelt, wird berücksichtigt. Die genannten Auflagen sind jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten, sondern auf den nachfolgenden Genehmigungsebenen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind für auftretende Probleme grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Im vorliegenden Fall sind durch ein Verkehrsgutachten drei Szenarien in ihren Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte auf die Rother Straße (Bundesstraße B 2) bewertet worden. Die Umsetzung und die weiteren Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg finden im weiteren Verlauf der Umsetzungsplanung statt.</p> <p>Die Anregungen zu noch zu erstellenden signaltechnischen Gutachten, frühzeitigen Abstimmungen mit Staatlichen Bauamt Nürnberg und einzuleitenden Auditverfahren werden auf den nachfolgenden Verfahrensschritten der Umsetzungsplanung berücksichtigt.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab. Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Der Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss werden nach Abschluss des Verfahrens zugeschickt. Der Bebauungsplan wird nach Rechtskraft ins Bayernportal eingestellt und ist dort frei verfügbar: <https://geoportal.bayern.de>.

Stellungnahme vom 09.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021
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	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 um-

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>(keine baulichen Änderungen und mit prognostiziertem Verkehr durch die Firmenzentrale), dass sich nur in der Nachmittagsspitze 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 Alter Rother Straße (KP 2) als Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet zu betrachten.</p>	<p>gesetzt 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.</p>	
<p>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 Linksabbiegespur aus Richtung BAB (Planfall 3 des Verkehrsgutachtens) zwingend folgende Anpassungen bzw. Veränderungen in der Hauptfahrbahn der B 2 erfordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Verkehrsinsel in der B 2 muss entfernt werden, um die Fläche für die Linksabbiegespur zu schaffen (Entfall Signalmast und dadurch großer Peitschenmast auf der Seite des NETTO-Markts erforderlich) – Die geplante Länge der Linksabbiegespur ist nicht ausreichend. Die vorhandene Linksabbiegespur für die Abbieger aus Richtung Stadtmitte in den Nettomarkt muss dadurch entfallen und mitverwendet werden. Der Eigentümer 	<p>Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p> <p>Des Weiteren wird unsererseits die Verlegung der Fußgängerquerung nach Westen mit Queerung von 5 Fahrspuren nicht befürwortet.</p> <p>Der von der Stadt Schwabach angedachte Umbau der Alten Rother Straße sieht u. a. am KP 1 eine Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur 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).</p> <p>Für eine belastbare Aussage wären für diese Varianten auf Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none">– einer aktuellen Verkehrsdatenerhebung (ohne Pandemieeinfluss),– konkreter Signalprogramme für Morgen- und Nachmittagsspitze (mit getrennten Grünphasen für die beiden Nebenrichtungen),	<p>Die Verbesserung des Verkehrsflusses aus der Alten Rother Straße wurde im Verkehrsgutachten untersucht. Der Lösungsansatzes des Planfalls 2 wird als Möglichkeit im Bebauungsplan in Form der erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Die vor der Realisierung erforderliche Ausführungsplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Dazu gehört auch die Untersuchung der Signalprogramme der betroffenen Lichtsignalanlagen.</p> <p>Für eine kurzfristige Verbesserung des Verkehrsflusses wird die Anpassung der Signalprogramme unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in Erwägung gezogen.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>– des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und dessen tageszeitliche Verteilung für die vorgesehene Nutzung als Firmenzentrale (Prognosefall oder Modellrechnung) und</p> <p>– der Ausweitung des Untersuchungsgebietes auf signalisierte Knotenpunkte, die südlich und nördlich gelegen und mit den bisher untersuchten drei Knotenpunkten in Grüner Welle geschaltet sind,</p> <p>eine Aktualisierung / Fortschreibung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung nach HBS durchzuführen.</p> <p>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.</p>		
<p>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</p>	<p>Die Hinweise zu Kosten, Entwässerung, Schallschutzmaßnahmen sowie Werbeanlagen (Punkte 4-9), die mit der Bundesstraße zusammenhängen, werden zur Kenntnis genommen.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
ergebenden Anpassungen / Änderung im Verlauf der B2 stehen.		
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.		
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).	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadtdienste Schwabach GmbH (25.05.2021)	
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Erlangen (27.05.2021)	
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (08.06.2021)	
Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwabach GmbH (26.05.2021)	
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH (04.06.2021)	
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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet TK-Anlagen der Vodafone GmbH befinden. Der Betrieb der Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche bleibt gewährleistet.
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.	Ein Ausbau oder mögliche Verlagerungen der TK-Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets werden durch den Investor frühzeitig mit Vodafone abgestimmt.

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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 (18.05.2021)	
Aus den geänderten Teilen des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs ergeben sich keine neuen bzw. zusätzlichen Äußerungen. Mit dem Entwurf besteht Einverständnis.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung Einverständnis besteht.
Öffentlichkeit	
Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen	Kenntnisnahme
Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden	
Straßenverkehrsamt (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)	
Gegen die vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes Schwabach keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Feuerwehr Schwabach (Stadtbrandrat) (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)	
Zum Bebauungsplan gibt es aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwendungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Untere Naturschutzbehörde (Umweltschutzamt)	
<small>(über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)</small>	
Im Hinblick auf den Naturschutz sind die Hinweise und Maßnahmen aus der saP in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen (Nr. 9 der textlichen Festsetzungen bzw. Nr. 4.14 und 4.15 der Begründung). Darüber hinaus sind keine Ergänzungen notwendig.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Unteren Naturschutzbehörde vollständig im Bebauungsplanverfahren eingeflossen und keine Ergänzungen notwendig sind.
Untere Immissionsschutzbehörde (Umweltschutzamt)	
<small>(über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)</small>	
Im Hinblick auf dem Immissionsschutz sind vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge zwei Schalltechnische Untersuchungen (15075.1 und 15075.2 vom 16.09.2020) erstellt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die textlichen Festsetzungen und die Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen (Nr. 8 der textlichen Festsetzungen bzw. Nr. 4.13 der Begründung). Darüber hinaus sind keine Ergänzungen notwendig.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde vollständig im Bebauungsplanverfahren eingeflossen und keine Ergänzungen notwendig sind.
Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (07.06.2021)	
Seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung wird zu den mit Schreibendes Amtes 41 vom 11.05.2021 vorgelegten Planungen wie folgt Stellung genommen: <ul style="list-style-type: none"> – Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg und dem Standort „Grundversorgung Rother Straße“. Die Errichtung des Firmenhauptsitzes mit Schwerpunkt Bürogebäude, einer Lehrwerkstatt sowie eines Flagstores fügt sich von seiner geplanten Nutzung gut in die Umgebung ein. – Die fußläufige Erreichbarkeit des Schwabacher Bahnhofs mit sowohl Bus-, S-Bahn-, als auch Regionalbahnanschluss sind für die geplanten 350 Arbeitsplätze ideal. – Die Verkaufsfläche von etwa 200 m² ordnet sich klar der Bürofläche unter. Da es sich um einen Flagstore von Apollo-Optik am Firmenhauptsitz handelt, der auch als Vorzeigeobjekt für andere 	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung keine Bedenken bestehen und der Planung zugestimmt wird.

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Filialen dienen soll und dieser bereits vorher in der Wallenrodstraße – auch außerhalb der Innenstadt – angesiedelt war, ist die Konkurrenz für die innerstädtischen Optiker gleichbleibend und aufgrund der gesamten Baumaßnahme untergeordnet zu bewerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit der Errichtung der neuen Firmenzentrale in der Alten Rother Straße 2-4 entscheidet sich Apollo Optik klar für den Standort Schwabach. Durch den Neubau ergibt sich für das Unternehmen die Möglichkeit der organisatorischen Verbesserung der Arbeitsabläufe und die Perspektive für wirtschaftliches und personelles Wachstum am Standort Schwabach. <p>Das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung begrüßt die Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Nutzung und der Errichtung des Firmenhauptsitzes von Apollo Optik in der Alten Rother Straße 2-4.</p>	
<p>Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)</p>	
<p>Die vorgelegte Planung zum Bebauungsgebiet „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ wurde mit der Vorstandschaft des Seniorenrates der Stadt Schwabach abgestimmt. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan VEP S-XII-20 mit integriertem Grünordnungsplan „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ in allen Punkten zu.</p> <p>Als Amt für Senioren und Soziales weisen wir darauf hin, dass nach wie vor im kompletten Gewerbegebiet auf Barrierefreiheit zu achten ist.</p> <p>Grundsätzlich ist Wert zu legen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine sichere Geh- und Radwegeanbindung und entsprechend barrierefreie Übergänge v.a. auch zwischen dem geplanten Shop und dem gegenüberliegenden Einkaufszentrum – 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 	<p>Die Anregungen wurden, soweit dies auf Ebene des Bebauungsplans möglich ist, bereits berücksichtigt.</p> <p>Auf der Ebene der Objektplanung wie auch die Freiraumplanung, die bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan parallel entwickelt wird, sind barrierefreie Zugänge bereits berücksichtigt.</p> <p>Der öffentliche Straßenraum ist bereits jetzt ausreichend ausgeleuchtet und wird dies nach den Umbaumaßnahmen auch sein. Die Federführung der Umsetzung liegt beim städtischen Tiefbauamt.</p> <p>Die Räumpflichten sind kein Bestandteil einer Bauleitplanung. Es gelten die Satzungen der Stadt Schwabach und allgemeine Vorschriften.</p> <p>Der geplante Bau der Firmenzentrale von Apollo erfolgt an einer vorhandenen öffentlichen Straße. Der</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Anlegen von Ruhebänken betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist jederzeit möglich, soweit dies im öffentlichen Raum unterzubringen ist.</p> <p>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.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
Bauhof (26.05.2021)		
So wie es aussieht, ist die Aufstellfläche für die Wertstoffe nicht an der Grundstücksgrenze. Die Mülleimer müssen am Abholtag an der öffentlichen Straßenfläche stehen.		Die Anregung wird berücksichtigt und es wird in der Planzeichnung klargestellt, dass es sich bei der Fläche um eine Sammelstelle handelt und die Mülltonnen zum Abholtag entlang der öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
Jugendamt (über Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen, 04.06.2021)		
Zum vorliegenden geänderten 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 (20.05.2021)		
Bereits mit Schreiben vom 08.02.2021 wurde über das Referat für Finanzen und Wirtschaft seitens des Breitbandbeauftragten zu dem VEP Stellung genommen. Auf Grund der vorgenommenen Änderungen und erneuten Auslegung wird ergänzend folgende Stellungnahme abgegeben: Soweit aus den Planunterlagen ersichtlich beziehen sich die Änderungen auf die im Westen angrenzende Bahnstrecke. Die Microducts gem. Masterplan versorgen das Planfeld von Osten her aus der „Alten Rother Straße“. Somit hat die Änderung des Planentwurfs keine Auswirkung auf die ursprüngliche Stellungnahme. Es wird weiterhin um Beachtung der vorgenannten Stellungnahme vom 08.02.2021 gebeten		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung bestehen. Die Stellungnahme vom 08.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.
Stellungnahme vom 08.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	
Die Stadt Schwabach verfügt über einen sog. Masterplan zur Sicherstellung /Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Der Erstellung des Masterplans lag der	Die Hinweise des Referats für Finanzen und Wirtschaft sowie dessen beauftragten Planungsbüro IK-T zur Versorgung	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">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).	<p>des Plangebiets mit Glasfaserinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>5. Soweit eine detaillierte Ausbauplanung benötigt wird, wird um unmittelbare Abstimmung mit dem Planungsbüro gebeten.</p>		
<p>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.</p> <p>Soweit der Bauherr einen konkreten Glasfaserbedarf hat, ist dieser zur weiteren Abstimmung unmittelbar und frühzeitig an die Telekommunikationsanbieter zu verweisen.</p>	<p>Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag erstellt. In diesen können die Dinge geregelt werden, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen.</p>	
<p>Anlage: Stellungnahme IK-T vom 26.01.2021 <u>Erläuterung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

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
Co13	Grün	13_Rößleinsmühle	Königsbergstraße FINr. 1398

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

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 Röhrrchen 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-Röhrrchen, 50 Faser

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

Beurteilung

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

<p>Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend. Es wird empfohlen das Microduct 13-63-02-11 dem Gebäude GGA (Parkhaus) zuzuweisen. Für die drei Microduct 13-63-02-13, 14, 15 bietet sich der Anschluss des im Gebäude integrierten Technikraums an.</p> <p>Nach aktuellem Stand der Technik sind die im Masterplan veranschlagten 50 Fasern überdimensioniert. Der tatsächliche Bedarf sollte mit dem Eigentümer / Planungsbüro abgeklärt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Tiefbauamt (08.06.2021)</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 04.02.2021 ergeben sich keine Änderungen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.02.2021 wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss bereits abgewogen. Eine erneute Behandlung findet nicht statt.</p>
Stellungnahme vom 04.02.2021	Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021	
<p>Sachgebiet Stadtentwässerung Die zu bebauenden Flächen sind im Trennsystem zu entwässern. Dabei kann Schmutzwasser unge-drosselt, 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.</p> <p>Bereits im Vorfeld wurde die Möglichkeit einer Ver-sickerung von Dach- und Oberflächenwasser an Ort und Stelle geprüft, jedoch aus baugrundtechnischer 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.</p> <p>Im Ergebnis der Überprüfung der hydraulischen Kan-alnetzrechnung ist es erforderlich, die Einlei-tungsabflüsse aus Niederschlagswasser zu mini-mieren. Der maximal einzuleitende Drosselabfluss Q_R aus dem Grundstück wird auf 10 l/s festgesetzt. Der Rückhalteraum muss sich unmittelbar nach ei-nem Regenereignis wieder selbsttätig über die Drosseleinrichtung entleeren, damit er für ein fol-gendes Regenereignis wieder zeitnah zur Verfü-</p>	<p>Die Hinweise zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser werden zur Kenntnis genommen und ergänzend in der Begründung dargestellt.</p> <p>Das Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den städtischen Kanal in der Alten Rother Straße eingeleitet werden.</p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal in der Alten Rother Straße erfolgt entsprechend der fach-lichen Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Schwabach. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Der maximal einzulei-tende Drosselabfluss Q_R aus dem Grund-stück wird auf 10 l/s festgesetzt. Dieser ist</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>gung 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.</p> <p>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 öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.</p> <p>Die hydraulischen und technischen Nachweise der Regenrückhaltemaßnahme einschließlich Drosselung sowie der Überflutungssicherheit sind dem Antrag zur Genehmigung der Entwässerung beizubringen.</p> <p>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 Vorflutlei-</p>	<p>in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.“</p> <p>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.</p> <p>In Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahnbundesamt soll die bestehende, das Grundstück querende Kanaltrasse, an die südliche Planzeile der angrenzenden Flächen angeschlossen 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.</p>

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>tion DN 300 der DB AG zum städtischen Regenwasserkanal in der Alten Rother Straße ist zu erhalten.</p>		
<p>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.</p> <p>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.).</p> <p>Die Vergrößerung der zu entwässernden Verkehrsflächen bedeutet höhere Oberflächenwasserabflüsse; diese sind bei den Planungen zu ermitteln</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>und mit dem Sachgebiet Stadtentwässerung des A 44 bezüglich der Einleitung in einen städtischen Sammler abzustimmen.</p> <p>Die Ausführung der erforderlichen Bauarbeiten müssen hinsichtlich der zu verbauenden Materialien den städtischen Standards und Vorgaben des A 44 entsprechen.</p> <p>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 können/müssen ggf. von der Stadt an den Investor (als Verursacher des Umbaus) weitergereicht bzw. eingefordert werden (Anteile sind wohl zu verhandeln).</p> <p>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 (Weißbürger Straße / Bahnhofstraße) erstrecken dürften, vielleicht sogar darüber hinaus bis zur Fürther Straße. Dadurch werden sehr um-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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

Erneute 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 17.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021

<u>Stellungnahmen</u>		<u>Abwägungsvorschläge</u>
fangreiche 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.		