

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), (10.11.2021)	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Das Baugebiet befindet sich in Denkmalnähe zum Baudenkmal Limbacher Str. 31. Im weiteren Verfahren sind deshalb die Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde und BLfD) zu beteiligen.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Plangebiet befinden sich derzeit keine bekannten Bodendenkmäler. Wir weisen daher lediglich darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werden zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. Im Planblatt wird das Baudenkmal durch ein Symbol kenntlich gemacht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bekannten Bodendenkmäler vorliegen und in das Planblatt wird ein Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmälern aufgenommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
<p>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (19.11.2021)</p>	
<p>Auf Seite 26 der Planungsunterlagen sind die Ergebnisse einer Kartierung im Oktober 2019 dargestellt. Die im Plan als erhaltenswert gelisteten Bäume, insbesondere aber die Bäume entlang der Limbacher und Fürther Straße und die beiden großen Eichen (im Plan 85 und 86) müssen auch im Sinne des Klimaschutzes erhalten bleiben. Auf Seite 65 wird darauf verwiesen, dass die fast vollständige Integration des Baumbestandes möglich ist. Somit sollten alle Anstrengungen unternommen werden, dies auch umzusetzen und die dort vorgestellte weitere Durchgrünung zu übernehmen.</p> <p>Im Norden (Nasbacher Weg 20 und Nebengrundstück) ist ein bis vor kurzem genutzter alter Garten mit Obstbäumen. Auch auf dem angrenzenden derzeit unbewohnten Grundstück stehen Obstbäume, die leider nicht unter die Schwabacher Baumschutzverordnung fallen. Im Sinne des Sortenerhaltes</p>	<p>Auf Grundlage der weiteren Abstimmung insbesondere mit dem Staatlichen Bauamt und der wichtigen Verkehrsfunktion ist die Fürther Straße in ihrem Straßenschnitt zu erweitern. Ein Erhalt der als erhaltenswert eingestuften Bäume entlang der Fürther ist somit nicht mehr möglich. Für die Eichen im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Hochgericht“ ist der Erhalt geplant und diese werden im Bebauungsplan auch als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Baumbilanzierung und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Städtebauliches Ziel ist die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Fürther Straße sowie eine Durchgrünung des Plangebiets.</p> <p>Eine Prüfung der Obstbäume auf wertvolle / historische Sorten kann unabhängig des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sollte eine Expertin oder Experte in Sachen Obstbäume überprüfen, ob wertvolle Sorten darunter sind und diese, ggf. auch nur durch Entnahme von Reiern, gerettet werden müssen.</p> <p>Geprüft werden sollte auch, ob Fledermäuse in den alten bestehenden leerstehenden Gebäuden leben. Die geplanten Gebäude sind verhältnismäßig hoch und könnten gut für Nisthilfen für Mauersegler genutzt werden. Als Naturschutzverband könnten wir dies ggf. auch fachlich unterstützen.</p> <p>Auf Seite 47 der Planungsunterlagen wird für Dachbegrünung im Rahmen von Regenrückhaltemaßnahmen und die weiteren Freiflächenmaßnahmen auf den weiteren Planungsprozess verwiesen. Dazu sollten unbedingt Varianten mit Dach- und Fassadenbegrünung geplant werden, um die klimatischen Bedingungen im Planungsgebiet und auch für die angrenzenden Flächen zu verbessern.</p> <p>Der verbesserten Integration von Fuß- und Radverkehr wird in den Planungsunterlagen schon ein gewisses Gewicht verliehen. Die Gesamtbeziehung im nördlichen Stadtbereich und die Anbindung an vorhandene Fahrradwege z.B. nach Nasbach sollte mit beachtet werden.</p> <p>Das favorisierte Energiekonzept mit zwei unabhängigen Wärmeerzeugern ist grundsätzlich positiv. Es sollte aber überdacht werden, ob eine Abdeckung der Spitzenlast tatsächlich noch mit fossilen Brennstoffen geplant wird. Auch fehlt hier die Einbindung solarer Gewinne, sei es durch Solarthermie- oder PV-Anlagen auf den Dächern oder an den Fassaden.</p>	<p>Das Grundstück Nasbacher Weg 20 befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) sind die Bestandsgebäude unter anderem auf Fledermäuse untersucht worden. Für potenziell vorkommende Höhlen- und Gebäudebrüter (Feldsperling, Haussperling) sind entsprechende Nistkästen aufzuhängen. Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden und notwendige Maßnahmen sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu treffen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind bereits Mehlschwalbennester vorgefunden worden und es sind 12 Ersatznester als Ausgleich zu errichten. Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan als sogenannten CEF-Maßnahmen festgesetzt und in der Begründung beschrieben.</p> <p>Für die Flachdächer werden entsprechende Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine Pufferwirkung von Niederschlagswasser erwirken. Zusätzlich wird für die Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung bestimmt, worin ebenfalls Regenwasser gepuffert wird. Durch Rigolen kann überschüssiges Wasser zwischengespeichert und teilweise versickert werden.</p> <p>Die Durchquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind im städtebaulichen Konzept bereits vorgezeichnet und werden im Bebauungsplan durch Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere, städtebaulich wünschenswerte Anbindungen in Richtung Norden sind im Rahmen der Umgestaltung der Fürther Straße möglich.</p> <p>Die Nutzung solarer Energie auf den Flachdächern ist geplant, um das Energiekonzept zu erweitern.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (19.10.2021)</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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</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>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</p>	<p>Die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und Betrieb in den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, innerhalb der Baugebiete wird jedoch eine Neuverlegung notwendig, um diese an die neuen Gebäudeanschlüsse anzupassen.</p> <p>Der Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung unter den einzelnen Erschließungsträgern sowie Ver- und Entsorgern wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" 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.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitten wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb,

Die Einhaltung einer Leitungszone zu TK-Linien sowie das zu beachtende Merkblatt für Baumpflanzungen werden als Hinweise in das Planblatt des Bebauungsplans und dessen Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf das DigiNetzG wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erschließung der TK-Infrastruktur kann über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Das Festsetzen von Leitungsrechten für die Telekom ist nicht vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Telekom wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>
<p>Gemeinde Rednitzhembach (17.11.2021)</p>	
<p>Es werden keine Einwendungen erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Rohr (11.11.2021)</p>	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Bauleitplanverfahren in seiner Sitzung am 09. November 2021 behandelt und den nachfolgenden Beschluss gefasst:</p> <p>„Zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer VEP-S-X-18 "Stadtgold -Stadtquartier ehemaliges Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB <u>keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.</u></p> <p>Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr, erfolgt der Hinweis, dass eine weitere Beteiligung der Gemeinde Rohr in den noch nachfolgenden Verfahrensschritten nicht mehr notwendig ist.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Handwerkskammer für Mittelfranken (15.11.2021)</p>	
<p>Es sind die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu beachten.</p> <p>Es sind keine eigenen Planungen und Maßnahmen vorgesehen.</p>	<p>In den Erdgeschosszonen zur Fürther Straße sind explizit Flächen für gewerbliche oder soziale sowie kulturelle Nutzungen geplant, um den repräsentativen Straßenraum zu beleben. Wirtschaftliche Belange sind somit beachtet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (15.11.2021)</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Bei der vorgesehenen Planung soll eine brachgefallene Fläche revitalisiert und mit gemischten Nutzungen entwickelt werden. Mit der Nachnutzung und Nachverdichtung von innerörtlichen Entwicklungsflächen kommt die Ausweisung den Zielen des „sparsamen Umgangs mit der Fläche“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ gemäß dem LEP entgegen. Ferner erfüllt die Planung die Empfehlungen aus der Leipzig Charta nach einer integrierten Stadtentwicklung und einer Stadt der „kurzen Wege“ mit Wohnen, Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen und Gewerbe in einem nicht-störenden Nebeneinander.</p> <p>Nutzungskonflikte bzw. Nachteile für die Wirtschaft können wir derzeit nicht erkennen.</p> <p>Frequenzbringer ins Zentrum zu bringen und damit zu einer Belebung beizutragen, entspricht auch den Positionen unseres Ausschusses Handel und Dienstleistung. Mit Dienstleistungen, Arbeiten und Wohnen im Ortszentrum wird eine regelmäßige Frequenz herbeigeführt. Ein vielfältiges Angebot und hohe Aufenthaltsqualität tragen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt bei.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Planung entgegenstehen und die Planung mit den Zielen der IHK Mittelfranken in Einklang steht.</p>
<p>Infra Fürth GmbH (25.10.2021)</p> <p>Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen seitens der infra fürth GmbH keine Einwände. In dem betroffenen Bereich befinden sich keine Strom-, Gas- und Wasserleitungen der infra fürth GmbH. Das Gebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzone und der Fernwasserleitungstrasse.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Landratsamt Roth, Gesundheitsamt (08.11.2021)</p> <p>Der Bebauungsplan wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadtwerke Schwabach als Träger der Wasserversorgung hat nach der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sicher zu stellen, dass Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) in ausreichender Menge und Qualität nach den gesetzlichen Vorgaben (Trinkwasserverordnung §§ 5-7a) zur Verfügung gestellt wird. • Die Abwasserentsorgung hat zentral zu erfolgen. Eine Prüfung über die ausreichende Kapazität der Kläranlage ist im Vorfeld durchzuführen. • Bei der Planung ist für die Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen die Herkunft des Wassers und dessen mögliche Belastung zu beachten. Ggf. muss eine gesonderte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eingeholt werden. 	<p>Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Stadtwerke wiederholt beteiligt und um Stellungnahme unter anderem zu ausreichend vorhandenem Lösch- und Trinkwasser gebeten.</p> <p>Laut Stellungnahme des verantwortlichen Tiefbauamts der Stadt Schwabach liegen genügend Einwohnerwerte (Kapazität der Kläranlage) vor.</p> <p>Die Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung werden auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist im Bauleitplanverfahren beteiligt worden und wird auch weiterhin beteiligt.</p>
<p>Markt Wendelstein (19.11.2021)</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erheben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses vom 11.11.2021.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>N-Ergie Netz GmbH (28.10.2021)</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.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. 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>Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis zu Versorgungsanlagen der Stromversorgung und Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Diese befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der geplanten Baugebiete, deren Bestand und Betrieb werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Regelwerk zu Abständen zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen wird beachtet und als Hinweis in das Planblatt sowie in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabensträger nach Verfahrensabschluss die Erschließungsmaßnahmen durchführen und sich mit den einzelnen Spartenträgern in Verbindung setzen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Pflegerin für Umwelt-, Naturschutz und Klima (19.11.2021)</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass die Industriebranche am Rande der Innenstadt angrenzend entwickelt werden soll.</p> <p>Folgende Anregungen sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Erhalt des Baumbestandes entlang der Limbacher Straße ist zu berücksichtigen. Er ist ein natürlicher und optischer Lärmschutz für die Anwohner an der Limbacher Straße und gibt dem Straßenraum im Bereich der Kreuzung Fürther Straße/Limbacher Straße eine angenehmere Gestalt.– Im nordöstlichen Teil Richtung Hochgericht stehen zwei alte, mächtige Eichen. Diese sind zu erhalten und sind während der Bauphase entsprechend zu schützen. Sie sind als Baumbiotop im ABSP mit der Nummer SC-0308-01 vermerkt.– Vor Abriss der Altbauten ist die Fläche auf Nistplätze von heimischen Vögeln und evtl. mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.– Mauerseglernismöglichkeiten sind bei der Neubebauung im Fassadenputz vorzusehen.–– Es möge geprüft werden, ob bei dieser Bebauung das Prinzip der "Schwammstadt" Berücksichtigung finden kann. Damit könnte erstmalig eine zukunftsorientierte Regenrückhaltebewirtschaftung auf einer größeren Fläche in Schwabach eingeführt werden.–– Im Zeichen des Flächensparens sollen die Planungen so erfolgen, dass die notwendigen Abstellflächen für Autos unter der Bebauung geplant werden. Der Zugang zu den unterirdischen Autoabstellflächen ist so zu gestalten,	<p>Auf Grundlage der weiteren Abstimmung insbesondere mit dem Staatlichen Bauamt und der Verkehrsfunktion ist die Fürther Straße in ihrer Straßenraumbreite zu erweitern. Ein Erhalt der als erhaltenswert eingestuften Bäume entlang der Fürther ist somit nicht mehr möglich.</p> <p>Für die Eichen im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Hochgericht“ ist der Erhalt geplant und diese werden im Bebauungsplan auch als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Relevanzprüfung (Vorstufe zur saP) durchgeführt worden. Hierbei sind potentielle Habitate für Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vögel festgestellt worden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die Flachdächer der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) werden mit extensiver Begrünung ausgestattet, ebenso sind die Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung herzustellen. Mit diesen grundlegenden Maßnahmen kann Regenwasser zurückgehalten und über Verdunstungseffekte klimatische Verbesserungen der Umgebung herbeigeführt werden. Darüber hinaus überschüssiges Regenwasser wird über Rigolen in den einzelnen Bauabschnitten gepuffert und vor Ort in das Erdreich versickert. Dieses Vorgehen entspricht den Zielstellungen der Schwammstadt, Regenwasser vor Ort in den Wasserkreislauf zurückzuführen.</p> <p>Unter den Gebäuden werden Tiefgaragen zur Abbildung des notwendigen Stellplatzbedarfs hergestellt, deren Zufahrten sind entsprechend der aktuellen Regularien ausgeformt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>dass die Zufahrt mit den PKWs schnell und unkompliziert (auch für Gäste) zu bewältigen ist und dass der Zugang fußgängerfreundlich und optisch licht und einladend und zugleich einfach handhabbar gestaltet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es sind 2 bis 4 Carsharing-Parkplätze oberflächlich einzurichten. Dafür sind Anschlussmöglichkeiten für E-Autos vorzusehen. – Für die Gestaltung von Wand- und Dachflächen sind PV-Anlagen vorzusehen. Der gewonnene Strom sollte im hauseigenen Netz genutzt werden können. – Für die Wärmeversorgung der Bebauung ist zu prüfen, welche zentrale umweltfreundliche Wärmeenergieversorgung möglich oder ob abwägend ein Gas-BHKW sinnvoll ist. 	<p>Im Bebauungsplan werden lediglich die Flächen für zu errichtende Stellplätze festgesetzt sowie öffentliche Stellplätze entlang der Quartiersstraßen. Carsharing-Parkplätze sind grundsätzlich jederzeit möglich. Bei Inanspruchnahme geplanter öffentlicher Stellplätze wäre ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Schwabach abzuschließen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Solaranlagen auf den Flachdächern der Hauptgebäude zusätzlich zur Dachbegrünung getroffen.</p> <p>Für die Wärmeversorgung ist in den Bauabschnitten jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Grundlast sowie ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast geplant.</p>
<p>Planungsverband Region Nürnberg (19.11.2021)</p>	
<p>Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Angesichts der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 sollten Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten in den Planunterlagen ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf um Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten ergänzt.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (18.11.2021)</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

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-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" für ein neues urbanes Quartier aufgestellt werden. Es handelt sich um eine Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik Niehoff. Als Art der baulichen Nutzung soll ein urbanes Gebiet festgesetzt werden. Konkret sind neben umfassenden Wohnnutzungen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, eine Kindertagesstätte und ein Quartierstreif inkl. Bäcker vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst etwa 3 ha. Für den Planbereich ist bislang der Bebauungsplan S-25-67 „Östlich der Fürther Straße“ rechtskräftig, der zuletzt im Jahr 2017 für einen Großteil der nun zu überplanenden Fläche geändert wurde. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bislang gemischte und gewerbliche Baufläche dar.

Das Vorhaben entspricht als Revitalisierung einer Gewerbebrache dem Ziel 3.2 LEP Bayern – Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Im Hinblick auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 sollten Aussagen zum Bedarf für die vorgesehenen ca. 200 Wohneinheiten in den aktuell noch im Vorentwurf vorliegenden Planunterlagen ergänzt werden.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieses Hinweises nicht erhoben.

Hinweise des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Mittelfranken

Der für ein neues Stadtquartier vorgesehene Standort befindet sich in innenstadtnaher Lage und weist eine gute städtebauliche Integration auf. Bei dem Standort handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik

Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf um Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten ergänzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Darstellung des Bedarfs aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen gegenüber der Planung bestehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Niehoff. Das Gelände wird von gewerblichen Großstrukturen geprägt, die einen hohen Versiegelungsgrad bewirken.</p> <p>Durch die geplante Entwicklung des Geländes werden die vorhandenen Großstrukturen von einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung abgelöst, die eine gute Durchgrünung zulässt. Eine Verknüpfung des Standorts mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten wird angestrebt. Die Barrierewirkung der Fürther Straße soll gemildert werden. Lärmschutz gegenüber der Fürther Straße soll berücksichtigt werden.</p> <p>Insofern leitet sich die geplante Entwicklung aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Schwabach ab.</p> <p>Die im ISEK enthaltenen Bauungs- und Nutzungsvorschläge hatten alternativ „nicht störendes Gewerbe“, „Handel und Dienstleistungen“ oder einen „Grünen Campus“ zum Gegenstand. Im neuen Stadtquartier hingegen soll der Schwerpunkt der Nutzungen auf dem Wohnen liegen, das durch quartiersbezogene Dienstleister ergänzt werden soll.</p> <p>Als Innenentwicklungsmaßnahme wird das geplante Stadtquartier aus städtebaulicher Sicht positiv gesehen. Es besteht die Chance, die städtebauliche Situation wesentlich zu verbessern, indem z.B. auch die Ziele eines klimagerechten Städtebaus berücksichtigt werden.</p>	
<p>Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt (18.10.2021)</p>	
<p>Bei der o.g. Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (13.12.2021, nach gewährter Fristverlängerung und Erörterungstermin)</p>	
<p>im Bauleitplangebiet befindet sich aktuell keine Straße, die wir für die Bundesrepublik Deutschland verwalten.</p>	<p>Ziel des erstellten und mit der Stadt Schwabach wie auch dem Staatlichen Bauamt abgestimmten Verkehrsgutachtens ist die Schaffung von separaten Linksabbiegespuren, um das Plangebiet verkehrlich sicher erschließen zu</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Da die Stadt Schwabach jedoch beabsichtigt, die Fürther Straße zur Bundesstraße abzustufen bzw. umwidmen zu lassen, weisen wir darauf hin, dass die zukünftige Bundesstraße bei Übernahme in die Baulast der Bundesrepublik Deutschland, den Verkehr einer Bundesfernstraße aufnehmen muss und über einen entsprechenden Ausbaustandard verfügen muss.

Hierzu bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Zweifel bei den vorgelegten Ausbauvarianten:

1. Der Rückbau der Fürther Straße mit aktuell jeweils 2 Fahrstreifen pro Richtung lässt noch Fragen der tatsächlichen Praxistauglichkeit offen. Gemäß Verkehrsgutachten führen beide Varianten zu nicht unerheblichen Rückstauerscheinungen an den wichtigen Knotenpunkten im Zuge der Fürther Straße. Um der Leichtigkeit des Verkehrs auf einer zukünftigen Bundesfernstraße gerecht zu werden, sollten bauliche Kapazitätsreserven durch die Anlage von eigenständigen Abbiegespuren geschaffen werden. Der Investor hat die ihm möglichen Flächen dafür zur Verfügung gestellt, sonstige Flächen wurden seitens der Stadt bisher nicht benannt.
2. Die Gesamtplanung enthält keine ausgewiesenen Kapazitätsreserven, um auch in Zukunft, als Straßenbaulastträger einer Bundesstraße flexibel reagieren zu können. Dies würde bedeuten, dass eine zukünftige Aufstufung zur Bundesstraße nur möglich ist, wenn die Straße dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis entsprechend auch leistungsfähig ausgebaut ist.
3. Der Rückbau der Bundesstraße gemäß Variante 2 bzw. die Leistungsfähigkeit dieser Variante sollte vor einer realen Umsetzung durch einen Verkehrsversuch (Abmarkieren des Radfahrstreifens, Pop Up Radweg) überprüft werden.
4. Die Entscheidung über notwendige Radverkehrsanlagen sollte nach Durchführung und Beurteilung des Verkehrsversuches unter Punkt 3 getroffen werden.

Abwägungsvorschläge

können. Hierfür wurden drei Varianten für den zukünftigen Straßenquerschnitt der Fürther Straße ausgearbeitet und im Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Schwabach am 05.07.2021 diskutiert. Variante 3, mit einer Aufweitung des Straßenraumes von derzeit ca. 16m auf 23,50m (4-streifig) wäre aufgrund ihres breiten Straßenschnitts lediglich im Bereich des Plangebiets umsetzbar, südlich der Limbacher Straße sowie nördlich der Hardenbergstraße wäre aufgrund der angrenzenden Bebauung wieder eine Verschmälerung notwendig. Eine Weiterverfolgung wegen der fehlenden Durchgängigkeit der Lösung (jeweils zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung, getrennte Linksabbiegerspur, beidseitige Radfahrstreifen sowie Gehwege) ist daher ausgeschlossen.

Die Varianten 1 (2-streifig: jeweils eine Fahrspur je Richtung, getrennte Linksabbiegerspur bzw. Multifunktionsstreifen, beidseitige Radfahrstreifen und Gehwege) und 2 (3-streifig: 1 Fahrstreifen bergab, 2 Fahrstreifen bergauf, getrennte Linksabbiegerspur, beidseitige Radfahrstreifen und Gehwege) wurden im Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Schwabach zuletzt am 31.01.2022 diskutiert. Unter dem Gesichtspunkt der Durchgängigkeit der Lösung wurden die Untersuchungen für den Bereich zwischen Nürnberger Straße, Fürther Straße, Weißenburger Straße und Bahnhofstraße ausgeweitet. Da der Straßenraum im weiteren Verlauf auf Grund der bestehenden Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, wurde der Verkehrsraum mit einer Breite von 18,0m beschlossen. Damit wäre nach wie vor die Variante 1 als auch eine Abwandlung der Variante 2 in Form der Variante 2a (3-streifiger Ausbau wie in Variante 2, jedoch ohne Radschutzstreifen bergab) möglich. Die weitere Entscheidungsfindung, welche Variante langfristig angestrebt wird, läuft nun unabhängig vom Bauleitplanverfahren im Rahmen des Mobilitätskonzeptes und wird in diesem Rahmen auch mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Gemäß § 2 FStrG entscheidet über Widmung, Umstufung und Einziehung einer Bundesfernstraße das Fernstraßen Bundesamt, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht. Im Übrigen entscheidet die oberste Landesstraßenbaubehörde.</p> <p>Die Entscheidung kann auch in einem Planfeststellungsbeschluss nach § 17 mit der Maßgabe erfolgen, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe, die Umstufung mit der Ingebrauchnahme für den neuen Verkehrszweck und die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird. Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat vor einer Widmung oder Aufstufung das Einverständnis des Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir aktuell weder eine Zustimmung noch Ablehnung zu dem Bauvorhaben, der Umgestaltung der Fürther Straße oder einer späteren Übernahme in die Baulast der Bundesrepublik Deutschland erteilen können, sondern hier nur beratend der Stadt Schwabach als aktueller Straßenbaulastträger zur Seite stehen können.</p> <p>Straßenbaulastträger ist aktuell die Stadt Schwabach. Sie muss letztlich entscheiden, ob die Planungen zur Umgestaltung der Fürther Straße den aktuellen Richtlinien entspricht, ob die Fürther Straße nach der Umgestaltung aus verkehrstechnischer Sicht jetzt und auch zukünftig leistungsfähig ist und damit den Bedürfnissen der Stadt Schwabach genügt.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	
<p>Stadtdienste Schwabach GmbH (19.10.2021)</p>	
<p>Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadt Erlangen (26.10.2021)</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (05.11.2021)	
Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtverkehr Schwabach GmbH (18.10.2021)	
<p>Die im Rahmen des Bebauungsplans geprüfte Verkehrserschließung des zu bebauenden Areals hat unsere beiden nächstgelegenen Haltestellen (H) Kreuzwegstraße und (H) Adam-Kraft-Straße erkannt und ist den Prüfungsunterlagen zu entnehmen.</p> <p>Soweit wir dies den Unterlagen entnehmen können, sind die vorgesehenen Fußwege im zu bebauenden Areal so angelegt, dass sie auf direktem Weg zu diesen Haltestellen hinführen. Damit wäre der Anschluss an den aktuell vorhandenen ÖPNV optimal gelöst.</p> <p>Wir bitten daher die Wegeführung gegenüber dem Entwurf nicht mehr zu ändern.</p>	Die Anregung zur Beibehaltung der geplanten Fußwegeverbindungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der vorhandenen Bushaltestellen wird berücksichtigt.
Stadtwerke Schwabach GmbH (09.11.2021)	
<p>Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH noch Bedenken im Bereich der Stromversorgung.</p> <p>Gemäß der Vorgaben zum Bauvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> – ca. 200 WE plus diverse Gewerbebereiche (u.a. KITA mit vermutlich Durchlauferhitzern für Warmwasser), – der Grundlast in der Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen – und der zu erwartende Bedarf an E-Ladestationen 	Die Anregung zur Integration einer Mittelspannungsstation in die Planung im zentralen Bereich des Plangebiets wird berücksichtigt und im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>wird für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie eine separate (neue) Mittelspannungsstation benötigt.</p> <p>Der dafür benötigte Platz, vorzugsweise in Form eines separaten Gebäudes (Fertigstation) ist vorzusehen. Idealerweise befindet sich die Station an einem zentralen Punkt innerhalb des Baugebietes, der von einem LKW (Gespann mit Notstromaggregat) für Wartungszwecke aber auch im Störfall mühelos erreicht werden kann. Alle Bauabschnitte (bis auf BA 1) sollen niederspannungsseitig aus dieser Station versorgt werden.</p> <p>Neben unseren Pflichtaufgaben als Strom- und Trinkwasserversorger bieten wir auch innovative Lösungen für Erschließungsträger der Wohn- und Gewerbebebauung an, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nahwärmeversorgung mit BHKW, Biomasse, – Wärmecontracting – Photovoltaikanlagen – Ladekonzepte für Elektromobilität – u.v.m. – 	
<p>Vodafone GmbH (Mehrere Stellungnahmen, 17.11.2021)</p>	
<p><u>Stellungnahme 1 zu Teilbereich 1 (östlich Fürther Straße)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet TK-Anlagen der Vodafone GmbH befinden. Der Betrieb der Anlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt gewährleistet.</p> <p>Ein Ausbau oder mögliche Verlagerungen der TK-Anlagen innerhalb der Baugrundstücke werden durch den Investor frühzeitig mit Vodafone abgestimmt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>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.</p> <p><u>Stellungnahme 2 zu Teilbereich 2 (westlich Fürther Straße)</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (12.11.2021)</p>	
<p>Unsere bisherigen Aussagen für diese Flächen bestehen fort:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Maschinenfabrik Niehoff GmbH & Co. KG. Untersuchungen der Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH aus 2010 zufolge liegen sowohl in der Gebäudesubstanz als auch im Boden stellenweise signifikante Schadstoffgehalte vor. Die festgestellten Belastungen bedürfen einer weiteren gutachterlichen Untersuchung vor Abbruch des Bestands, um bodenschutzfachlichen und abfallrechtlichen Vorgaben entsprechen zu können. – 	<p>Das Betriebsgelände ist durch mehrere Gutachten in den Zeiträumen 1990-1995, 2007-2021 sowie 2021-2022 durch verschiedene Büros sowie in mehreren Erkundungskampagnen und einer Historischen Recherche gut erforscht. Die Sanierung der Sanierungsbereiche I und II in der ehem. Prüfstandshalle ist abgeschlossen. Lediglich in der ehem. Schwermaschinenhalle liegt für einen kleinteiligen Bereich eine signifikante Überschreitung des Hilfwerts 2 (Sanierungsschwellenwert) in einer Tiefe von 0,3 m bis 0,6 m vor. Hinweise auf eine Verschleppung in die Tiefe liegen nicht vor.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

– Auf dem Gelände existieren eine Grundwassermessstelle und ein Absaugpegel. Diese Messstellen sind zu erhalten und dürfen zunächst weder überbaut noch beschädigt werden. Mit den Ergebnissen der oben genannten weiteren bodenschutzfachlichen Untersuchungen bzw. Bewertungen muss über Fortbestand oder ggf. ordnungsgemäßen Rückbau der Messstellen entschieden werden.

– Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vor Ort ist anzustreben. Die Beteiligungsunterlage verweist dazu auf ein Bodengutachten. Genauere Angaben liegen nicht vor.

Hinweis zu Bodenbelastungen: Wir empfehlen, den Untersuchungsbedarf wegen Belastungen des Bodens und der Bausubstanz rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten mit dem Umweltschutzamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Dazu gehören auch Bestandsschutz bzw. ggf. Rückbau der vorhandenen Messstellen.

Hinweis zu Niederschlagswasser: Wir empfehlen, den Flächenbedarf für Sickeranlagen rechtzeitig abzuschätzen und zu sichern und zusätzliche Belastungen für das öffentliche Kanalnetz durch Niederschlagswassereinleitung weitestgehend zu vermeiden. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen müssen auf den Grundstücken platziert werden können und der notwendige Platzbedarf ist vorzuhalten. Sickeranlagen erfordern unter anderem auch einen Nachweis, dass im Einflussbereich der Sickeranlagen keine Bodenbelastungen vorliegen bzw. diese vollständig beseitigt wurden. Wegen Hanglage sind unterirdische Sickeranlagen daraufhin zu überprüfen, ob die Gefahr der Einleitung in einen Schichtwasserhorizont und somit eine Einwirkung auf benachbarte Grundstücke entstehen kann. Die Versickerung sollte daher vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Wegen

Abwägungsvorschläge

Diese Bodenschichten sind entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu deklarieren und zu deponieren.

Die Grundwassermessstelle sowie der Absaugpegel werden nicht mehr benötigt. Ein Rückbau kann erfolgen und ist per Antrag mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei Verbleib im Boden sind diese Anlagen vor Befahrung zu schützen.

Die erstellten Gutachten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Das Bodengutachten zeigt versickerungsfähige Böden auf und es ist geplant, anstehendes Oberflächenwasser über Rigolen vor Ort zu versickern. Lediglich für die Bauabschnitte BA1 und BA2 werden aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse Restmengen (12 l/s) in den städtischen Kanal eingeleitet.

Der Hinweis wird auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Der Vorhabenträger steht im Austausch mit dem Umweltschutzamt der Stadt Schwabach.

Der Hinweis zu Lage und Dimensionierung von Versickerungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Für die Bauabschnitte BA2 bis BA5 sind sogenannte Boxrigolen geplant und das Oberflächenwasser kann für die Bauabschnitte BA3 bis BA5 komplett versickert werden. Für die Bauabschnitte BA1 und BA2 werden Restmengen in den städtischen Kanal eingeleitet (z.B. 12 l/s für den BA1). Die entsprechenden wasserrechtlichen Nachweise (Einleitmengen, keine Altlasten unter Versickerungsanlagen etc.) sind auf Ebene der Genehmigungsplanung zu führen. Für die Bauabschnitte BA3 und BA5 sind die Rigolen im Bereich der neu zu erstellenden Erschließungsstraßen des Quartiers geplant. Die Straßen werden vom Investor errichtet und an die Stadt übergeben. Die verbleibenden Rigolen sind durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Hanglage sollten Gebäudeöffnungen auch hinsichtlich einer Flutungsgefahr durch an der Oberfläche ablaufendes Wasser beurteilt bzw. abgesichert werden.</p>	
<p>ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG FRÄNKISCHER WIRTSCHAFTSRAUM (20.10.2021)</p>	
<p>Vom räumlichen Geltungsbereich des Planverfahrens sind weder bestehende, noch derzeit geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betreffen. Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p>
<p>Öffentlichkeit</p>	
<p>Bürger 1 (22.10.2021)</p>	
<p>Wie gestern Abend mit Ihnen auf der Bürgerversammlung besprochen, übersende ich Ihnen den Plan des Stadtquartiers Stadtgold mit der Frage warum unser Grundstück 801/13 als einziges Grundstück im nördlichen Bereich dem Quartier zugeordnet ist. Die anderen nördlichen Nachbargrundstücke sind nicht dem Quartier zugeordnet. Ich bin nicht damit einverstanden, dass unser Grundstück diesem Quartier zugeordnet wurde.</p>	<p>Zunächst ist es wichtig zu wissen, dass Ihr Grundstück sowie ein weiteres Grundstück an der Limbacher Straße nicht Teil des Vorhabens des neuen Stadtquartiers sind, sich aber dennoch im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden. Bisher gilt im Plangebiet der Bebauungsplan S-25-67, der im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch die vorgesehene aktuelle Planung, der Schaffung eines Stadtquartiers, wird das Gewerbegebiet überplant. Das Grundstück an der Limbacher Straße könnte als einziges verbleibendes Grundstück allein kein Gewerbegebiet bilden, das heißt der Gebietstyp wird hier auf die vorhandene Wohnnutzung abgestellt. Damit wird dort die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>In Ihrem Fall würde Ihr Grundstück als einziges südlich des Nasbacher Weges als Mischgebiet verbleiben. Dies bedeutet eine Mischung aus Wohnen</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Um hier künftige Konflikte in der Nutzung zu vermeiden, ist es vorgesehen, Ihr Grundstück, wie die östlich angrenzenden Wohngrundstücke bereits im Bestand, in die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ aufzunehmen. Das entspricht der vorhandenen Nutzung und zwingt sie auch langfristig nicht, hier eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Das bisherige Mischgebiet ist eine planungsrechtliche „Übergangszone“ zwischen dem bisherigen Gewerbegebiet und dem sich östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet. Durch den Entfall des Gewerbegebiets ist diese „Übergangszone“ nicht mehr notwendig. Bauliche oder andere Veränderungen sind nicht vorgesehen.</p>
<p>Bürger 2 (21.11.2021)</p>	
<p>Nach der Informationsveranstaltung zur Rahmenplanung „Stadt Gold Schwabach“ am 18.10.2021 ergaben sich für uns, als direkte Anlieger (Flurnummer 803/3) mit einer sehr langen gemeinsamen Grundstücksgrenze von mehr als 150 m zu dem neuen Baugebiet, folgende Fragen und deshalb bitten wir um Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das geplante Gebäude in der Süd-Ost Ecke des Baugrundstückes, an der Kreuzung Limbacher Straße/Fürther Straße, steht nach Ihren vorgelegten Plänen sehr nahe an unserer Grundstücksgrenze. Bitte teilen Sie uns die genauen Vermaßungen des geplanten Gebäudes, die genauen Grenzabstände, die geplanten Gebäudehöhen, sowie die darauf basierende Abstandsflächenberechnung. Der vorgelegte Abstandsflächenplan lässt vermuten, dass in diesem Bereich die notwendigen Abstandsflächen teilweise auf unserem Grundstück liegen. 2. Die geplanten Gebäude an unserer nördlichen Grundstücksgrenze, ersichtlich in der Südansicht ihrer Pläne, sind um ca. 3 m beziehungsweise ca. 6 m 	<p>In der Planzeichnung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans werden die Gebäude sowie wesentliche Abstände mit Maßen versehen. Das Gebäude im Bauabschnitt 4 (Süd-Ost-Ecke) befindet sich ca. 10,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt und somit ca. 2-3,5 m weiter entfernt als das ehemalige Fabrikgebäude. Es sind zudem die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung, in diesem Fall 0,4 H (40 % der Wandhöhe), einzuhalten. Klarstellend wird in der Begründung des Bebauungsplans ein aktualisierter Abstandsflächenplan eingefügt.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht findet eine Auflockerung der umgebenden Bebauung statt. Zudem ist das Grundstück der Villa sehr großzügig geschnitten, sodass über die notwendigen Abstandsflächen hinaus ein res-</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

höher als das bisher vorhandene Fabrikgebäude der ehemaligen Firma Niehoff geplant. Die vorhandene Höhe des Fabrikgebäudes wurde damals, vor Baubeginn, in einvernehmlicher Absprache mit der Firma Niehoff festgelegt, um zu verhindern, dass die denkmalgeschützte Villa im Anwesen Limbacher Straße 31 baulich erdrückt und abgeblockt wurde. Die Fahrstraße, vorher unser Grundstück, wurde der Firma Niehoff abgetreten als Feuerwehrzufahrt und im Gegenzug wurden in fairer Weise Lösungen gesucht und gefunden (Bauhöhe, Abtrennung der langen Grundstücksgrenze mit Zaun, Mauer, Abstützungen wegen Niveauunterschieden im Gelände, gemeinsame Pflege dieser Grenze etc.). Diese Lösungen waren gute Kompromisse und haben zu den über viele Jahre problemlosen Nachbarschaftsverhältnissen mit diesem großen Industriebetrieb geführt. Die neue Planung der Bayerhaus-AG mit diesen Gebäudehöhen erdrückt unsere Denkmalsgeschützte Villa. Wir regen an, an den Gebäuden an unserer nördlichen Grundstücksgrenze die Baukörper um 1 Geschosshöhe abzusenken.

Rechtzeitig abgesprochen sollte auch, was mit den tlw. hohen Betonabstützungen, die den Geländeniveauunterschied beider Grundstücke derzeit ausgleichen, geplant ist. In diese Abstützungen sind tlw. große Behälter für Laub und Grass eingebaut, die für die Pflege des Villengartens notwendig sind.

3. Wie uns bei der Vorstellung der Pläne am 18. Oktober 2021 mitgeteilt wurde, müssen im Zuge der Baumaßnahme u. a. dicke Betonbodenplatten der bestehenden Gebäude (z. Bsp. im ehemaligen Hochregallager) abgebrochen und entfernt werden. Da hierbei mit extremen Erschütterungen im Erdreich gerechnet werden muss, erwarten wir vor Baubeginn eine Begutachtung unserer Gebäude (Garagen, Gewächshaus und Villa) durch einen unabhängigen Sachverständigen, mit Dokumentation des Ist-Zustandes, sowie nach Abschluss der Bauarbeiten um eine weitere Kontrolluntersuchung, um festzustellen ob durch die Bauarbeiten Schäden an unseren Gebäuden aufgetreten sind.

pektvoller Freiraum um das Gebäude erhalten bleibt. Aufgrund der Stützmauer sowie der starken Eingrünung zur Limbacher Straße ist vor allem die Wahrnehmung der Villa vordergründig, das ehemalige Fabrikgebäude oder zukünftig die geplanten Wohngebäude stellen sich als hintergründig dar. Eine Reduzierung der Geschosse ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht notwendig.

Zum Ausgleich des Geländes sind auch zukünftig Stützmauern notwendig, eventuell sind Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Sofern die Behälter für Laub und Gras auf dem Grundstück der Villa liegen, können sie erhalten werden.

Gem. § 3 Abs. 4 VOB/B ist vor Baubeginn der Zustand von Straßen, Gelände, Vorfluter etc. sowie der baulichen Anlagen in der Umgebung aufzunehmen, um evtl. Schäden durch die bauliche Maßnahme protokollieren zu können. Dieses Vorgehen ist sowohl im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümer als auch des Investors. In großen Teilen ist der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen bereits protokolliert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

4. Auf den uns freundlicher Weise zur Verfügung gestellten Plan der Tiefgarageneinfahrten ist ersichtlich, dass die Einfahrt und Ausfahrt aus der Limbacher Straße nahe an der Ampelanlage Fürther Straße/ Limbacher Straße geplant ist. Wir sehen regelmäßig seit vielen Jahren die langen Autoschlangen an dieser Ampel und fragen uns, ob an dieser doch gefährlichen und unfallträchtigen Kreuzung ein sicheres Ein- und Ausfahren der Tiefgaragenbenutzer möglich ist.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist ebenfalls im erstellten Verkehrsgutachten untersucht worden. Um die Kapazität des Kreuzungsarms Limbacher Straße / Fürther Straße zu verbessern, wird eine Verlängerung der Aufweitung im Kreuzungsbereich vorgeschlagen. Die notwendigen Flächen werden vom Grundstück des Investors zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird eine zweite Haltelinie vor der Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen, um das ein- und Ausfahren nicht durch wartende Autos zu behindern.

Aufgrund der geringen Verkehrsmenge aus Tiefgaragen-Zufahrt zur Spitzenstunde wird zudem keine Verschlechterung des Verkehrsflusses erwartet.

Bereits bei der Erstellung der unterschiedlichen städtebaulichen Entwurfsansätze wurde begleitend ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt. Durch das starke Gefälle des Geländes und die ohnehin beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten ergaben sich keine anderweitigen zielführenden Lösungen.

5. Die Erschließung des neuen Areals hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs im Norden verläuft von der Hochgerichtstraße direkt an unserer nördlichen Grundstücksgrenze. Zusätzlich sind direkt an unserer Grundstücksgrenze (ohne jegliche Abgrenzung) eine Reihe Parkplätze geplant. Wir bitten wir um Mitteilung, bzw. Abstimmung, welche Art von Lärmschutzmaßnahmen hier, an dieser langen gemeinsamen Grundstücksgrenze, von Seiten des Bauherrn vorgesehen sind. Entlang der gesamten, gemeinsamen Grundstücksgrenze im Norden, sowie in der Süd-Nordrichtung, sollte eine gemeinsame Lösung für die schalltechnische und optische Abgrenzung gefunden werden. Vorschläge dazu fehlen bisher gänzlich. Eine körperhohe Heckenabgren-

Hinsichtlich Emissionen aus der neuen Erschließungsstraße wird festgehalten, dass die absolute Verkehrsmenge zur bisherigen gewerblichen Nutzung sich verringert. Zwischen den parallel zur Erschließungsstraße geplanten Parkplätzen und dem Villen-Grundstück sind zudem Heckenpflanzungen als Einfriedung und Sichtschutz vorgesehen. Diese ist vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

zung mit einem evtl. 50 cm hohen Maschenzaun in der Mitte würde zumindest verhindern, dass Katzen und Hunde aus dem neuen Baugebiet unseren Villen-Garten zukünftig als Dauerklo benutzen würden. Und natürlich müsste auch die Wartung und Pflege dieser Grundstücksgrenze gemeinsam vertraglich festgelegt werden.

6. Entlang der gesamten Grundstücksgrenze stehen viele, tlw. ältere Bäume. Erfahrungsgemäß erstecken sich die Wurzeln der Flachwurzler weit in den Umkreis. Wir bitten um Zuziehung des Baumschutzbeauftragten der Stadt Schwabach, um im Vorfeld abzuklären, welche Schäden evtl. durch die Aushubmaßnahmen an den Bäumen auf unserem Grundstück entstehen können.
7. Gemäß ihrer Planung sind 337 Parkplätze für dieses Areal notwendig, hergestellt werden jedoch nur 271, einschließlich der Kurzzeitparkplätze. Wir fragen uns, wo die fehlenden 66 Parkplätze nachgewiesen werden, nachdem die kleinen Stichstraßen seitlich der Limbacher Straße häufig schon jetzt vollständig zugeparkt sind. Die Erklärung des Architekten bei der Vorstellung, dass sich der Pkw-Verkehr in den nächsten 10-15 Jahren durch CarSharing und andere verkehrstechnische Maßnahmen deutlich reduzieren würde, zeigt nicht auf, wie das entstehende Parkchaos in den nächsten 10-15 Jahren verhindert werden soll.

Auch hier gilt, dass vor Baubeginn gem. § 3 Abs. 4 VOB/B der Zustand der Gehölze zu protokollieren ist, um mögliche Schäden im Nachhinein nachvollziehen zu können. Zusätzlich können baubegleitend Wurzelsuchgräben ausgehoben werden, um die Lage der Wurzeln angrenzender Bäume zu ermitteln und eventuelle Schäden zu vermeiden.

Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach und Stellplätze sind auf dem oder in der Nähe vom Baugrundstück nachzuweisen. Kann der Bauherr die Stellplätze auf seinem Grundstück nicht nachweisen, können die fehlenden Stellplätze durch Ablösebeträge (§ 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung Schwabach) mit Zustimmung der Stadt nachgewiesen werden. Dies ist vertraglich zu sichern.

In der weiteren Vertiefung der Gebäudeplanungen stellt sich in der Zwischenzeit ein Stellplatzbedarf von 253 Stellplätzen dar, dem ein Stellplatzangebot von 249 Stellplätzen gegenübersteht.

Der Stellplatznachweis ist auf Ebene der Genehmigungsplanung zu führen, auf Ebene der Bauleitplanung ist lediglich aufzuzeigen, dass grundsätzlich Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen. Diese sind in der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans durch Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden darüber hinaus weitere Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt, die zwar nicht bei der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt werden, aber tatsächlich vom Vorhabenträger errichtet und an die Stadt abgetreten werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

8. Wir haben seit dem Verkauf des Niehoff-Areals mehrere Grundstücksbesitzer kennenlernen dürfen. Wegen der sehr langen, gemeinsamen Grundstücksgrenze haben wir immer wieder versucht, mit den jeweiligen Grundstückseigentümern notwendige Absprachen zu treffen (Reparatur des an vielen Stellen eingebrochenen Zauns, Gehsteigflächen an der Limbacher Straße, Baum- und Heckenbestand beidseits der Grundstücksgrenzen). Mit dem ursprünglichen Grundstückeigentümer, der Fa. Niehoff, haben diese Absprachen über Jahrzehnte problemlos funktioniert. So wurde der gemeinsame Zaun regelmäßig überprüft und notwendige Reparaturarbeiten abgesprochen, durchgeführt und gemeinsam finanziert. Absprachen gab es auch zum, vor allem im Herbst und Winter notwendigen, Gehsteig-Reinigungsdienst und zur Pflege des beiderseitig der Grundstücksgrenze stehenden Hecken- und Baumbestands.

Wir haben jeweils nach jedem Besitzerwechsel versucht, auch hier Absprachen mit den neuen Besitzern zu treffen. Es gab dabei immer Treffen vor Ort mit Vertretern der jeweiligen Besitzer. Die Probleme wurden dabei immer wieder aufgezeigt, aber mit Ausnahme von schönen Worten gab es von Seiten der Besitzer keinerlei Reaktionen. So ist der Zaun mittlerweile an vielen Stellen völlig eingebrochen. Während wir im Herbst die großen Mengen Laub auf den mehr als 100 m unseres Gehsteigs an der Limbacher Straße regelmäßig entfernen und auch im Winter versuchen, den Gehsteig weitgehend verkehrssicher und begehbar zu halten, wird seit Jahren der Bereich des Gehwegs, der an Ihr Baugrundstück grenzt, von Seiten der Besitzer nicht bearbeitet, sprich in keinen verkehrssicheren Zustand gebracht. So müssen die Fußgänger teilweise auf der Straße laufen oder auf die andere Straßenseite wechseln. (Zur Ansicht lege ich Ihnen zwei Bilder bei, aufgenommen am 30.9.2021). Wir befürchten, dass sich ohne klare Absprache an diese Situation auch zukünftig nichts ändern wird und bitten deshalb eindringlich, auch über diese Problematik Gespräche mit uns zu führen.

Die Sicherungspflicht vom privaten Verkehrsflächen, z.B. Wege zum Eingang eines Gebäudes, ist vom Grundstückeigentümer einzuhalten. Dies ist kein Regelungsinhalt eines Bauleitplanverfahrens und ist unabhängig vom laufenden Verfahren zwischen den Eigentümern privatrechtlich zu regeln.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Unsere Anfrage mit den aufgeführten Punkten haben wir am 10.11.21 an das Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach und nach Absprache mit seinem Büro auch an den Chef der Bayernhaus Herrn Ringo Haritz gesandt – mit der Bitte, uns mit einer kurzen Rückantwort zumindest den Erhalt des Schreibens zu bestätigen.</p> <p>Während das Stadtbauamt umgehend Rückmeldung gab und uns sehr kooperativ viele Planungspunkte ausführlich erklärt hat, kam von der Bayernhaus -fast wir erwartet – keinerlei Rückmeldung. Wir empfinden solch ein Verhalten etwas respektlos.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der von uns vorgebrachten Punkte in den stattfindenden Bau-Planungssitzungen der Stadt Schwabach</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Schwabach behandelt.</p>
<p>Bürger 3 (12.11.2021)</p>	
<p>Bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung zum Neubaugebiet „Stadtgold“ vom 18.10.2021 wende ich mich schriftlich an Sie und bitte um Berücksichtigung der aufgeführten Themen. Vorweg empfanden wir es als direkte Betroffene sehr schade, dass die Möglichkeit, um Fragen zu stellen auf der Infoveranstaltung äußerst knapp bemessen wurde.</p> <p>Als direkte Anwohner des Sternwegs sind wir äußerst entsetzt darüber, in welcher Architektur das neue „Stadtgold“ entstehen soll. Inmitten einer idyllischen Ein-/Mehrfamilienhauswohnumgebung, sollen nun „Betonblöcke“ in Form von Hochhäusern entstehen. Dass die Notwendigkeit besteht, Wohnraum zu schaffen, möchten wir in diesem Schreiben nicht zur Diskussion stellen. Jedoch sollte ein solches Konzept zu der angrenzenden Wohnumgebung harmonieren.</p>	<p>Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der bestehenden Kubatur der Gewerbehallen. In der Höhenentwicklung wird lediglich ein zusätzliches Staffelgeschoss ausgebildet, welches durch das Zurückspringen gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich schlanker wirkt und sich gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden zurücknimmt. Zusätzlich liegen die Gebäude aufgrund der Topografie deutlich tiefer als die bestehenden Wohngebäude im Sternweg.</p> <p>Die Eichen entlang der Grundstücksgrenze bleiben erhalten und bilden auch weiterhin eine Durchgrünung aus.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Lassen Sie uns unsere Situation darstellen: Wir leben derzeit in einem Einfamilienhaus in grüner Umgebung. Am angrenzenden Grundstück (sog. Niehoffgelände) haben wir das Glück auf langjährige unter Bestandschutz stehende Eichen zu sehen. Derzeit ist unser Blick also frei von „Betonblöcken“ und dem daraus resultierenden Lärm. Leider ist uns bis heute noch nicht konkret mitgeteilt worden, wie hoch die angrenzenden Gebäude werden sollen -- auch nach mehrmaligem direktem Ansprechen nicht. Sie haben recht, es besteht derzeit eine Halle auf dem Gelände. Jedoch stellt diese für uns aktuell keinerlei Einschränkung dar -- weder im Blick noch zum Thema Lärm, da die Halle nicht an unser Grundstück grenzt und sich somit nicht unmittelbar in unserem Sichtfeld befindet. Wie würden Sie sich fühlen, wenn demnächst Betonblöcke, deren Höhe bislang unbekannt ist an ihr Grundstück grenzen und darüber hinaus, eine Tiefgaragenzufahrt für mehrere hunderte/tausende Wohneinheiten entstehen soll? Die bestehende Lebensqualität unserer Familien wird durch Lärm, Emission und Aussicht sowie Lichteinfluss stark beeinträchtigt. Hinzu kommt das anfallende „Verkehrschaos“, das bei Bring- und Abholzeiten der geplanten angrenzenden Kinderbetreuungseinrichtung entstehen wird. Der Lärm, der sich daraus ergibt und das Resultat, dass heutige Anwohner auf Parkplätze verzichten müssen. Eine zukünftige Konzeption zu Parkflächen ist uns nicht bekannt. Wir rechnen vielmehr damit, dass unsere Parkplätze, die für die Anwohner am „Hochgericht“ zur Verfügung stehen, genau für solche Situationen genutzt werden.

Wo bleiben wir als Anwohner bei diesem Bauvorhaben?

Empfinden Sie die oben genannten Ausführungen als zumutbar für uns als Bewohner des Sternwegs? Wir nicht! Hinzukommt eine langjährige Bauphase für die nächsten 5 Jahre, die in Verbindung mit Lärm, Dreck und Stress steht. Wir arbeiten aus dem Homeoffice heraus und werden dadurch massive Lärmbelästigung erfahren, zudem kann es nicht zumutbar sein mit ständigem Lärm konfrontiert zu sein - mit Sicherheit auch an Samstagen.

Abwägungsvorschläge

Die Höhe der Gebäude wurde in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung auf der Seite 62 der Unterlagen dargestellt, ebenso die Darstellung der Abstandsflächen. Zum Entwurf des Bebauungsplans bzw. zur öffentlichen Auslegung des Verfahrens wird eine Planzeichnung angefertigt, worin die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude sowie die Ausgestaltung des obersten Geschosses als Staffelgeschosses festgesetzt werden.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation setzt für einen Großteil des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest, woraus sich entsprechende Emissionen ergeben. Mit der Aufstellung wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt und im östlichen Teil eine Wohnnutzung sowie eine Kindertagesstätte geplant, woraus sich ein deutlich geringeres Potenzial an Lärmemissionen ergibt. Die Tiefgarage im östlichen Bereich wird über eine Zufahrt erschlossen, die über die Straße „Am Hochgericht“ angefahren wird. Mit der derzeitigen Planung werden ca. 45 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage erstellt. Diese ist zum einen nach Süden ausgerichtet, wodurch für nördlich liegende Gebäude keine Beeinträchtigungen zustande kommen können, zum anderen werden in einem Lärmgutachten Maßnahmen beschrieben, die mögliche Emissionen minimieren (z.B. Einhausung der Zufahrt, schallabsorbierende Innenwände etc.). Eine Lärmbeeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude der Umgebung ist somit nicht zu erwarten.

Die Kita ergibt sich vor allem aus dem Bedarf der neuen Wohnbebauung, womit auch ein fußläufiger Bring- und Holverkehr generiert wird. Zudem stehen entlang der neuen Erschließungsstraße Stellplätze zur Verfügung, die den Bring- und Holverkehr per Kfz ermöglichen.

Stellplatznachweis (inkl. Besucherstellplätze) ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück herzustellen, das gilt für das neue Bauvorhaben wie auch für die bestehende Bebauung in der Umgebung. Öffentliche Parkplätze entlang der Straße Hochgericht stellen ein Angebot der Stadt dar, auch mehr Besucherstellplätze im Wohngebiet bereitzuhalten. Ein Anspruch besteht nicht. Ein regelmäßiges Abstellen von Fahrzeugen der Bewohner wird lediglich geduldet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wir bitten um ihre Stellungnahme zu den aufgeführten Punkten und vor allem zu der Kernfrage der Zumutbarkeit für uns als direkte Betroffene. Wie sehen Ihre Lösungen hierzu aus?</p>	<p>Auch Bauphasen unterliegen gesetzlichen Regelungen, so dass übermäßigen Beeinträchtigungen durch Verschmutzung, Verkehr und Emissionen minimiert werden.</p>
<p>Bürger 4 (14.11.2021)</p>	
<p>In der Infoveranstaltung zum Neubaugebiet „Stadtgold“ am 30.09. wurde den Teilnehmern leider nur wenig Raum für Fragen und Diskussion gegeben. Deshalb möchte ich meine Punkte hier schriftlich einbringen:</p> <p>Als Anwohner des Sternwegs bin ich nach wie vor entsetzt darüber, wie wenig sich das Neubaugebiet optisch an die bestehenden Häuser orientiert (siehe dazu auch Planungsunterlagen Seiten 73 und 80 für einen sehr anschaulichen Vergleich). Dass der Fokus darauf liegt, eine möglichst große Anzahl neuer Wohnungen zu schaffen, verstehe ich. Dass man dafür jedoch Kasernenblöcke bauen muss, die noch höher sein sollen als die heute bereits sehr hohe Niehoff-Halle südlich des Sternwegs, ist für mich nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Bereits mehrere Male habe ich konkret nach den geplanten Höhen der neuen Gebäude gefragt. Bis heute kann mir niemand eine konkrete Antwort dazu geben. Seite 84 der Planungsunterlagen lässt allerdings befürchten, dass die neuen Gebäude die alte Niehoffhalle an vielen Stellen noch einmal um mehrere Meter übersteigen wird. Für mich gesamtarchitektonisch ein Wahnsinn! Bestehenden Familien wird bewusst Lebensqualität genommen! Stattdessen versucht man, das Ganze zu entkräften mit dem völlig unsinnigen Verweis darauf, dass die neuen Gebäude dafür ja nicht durchgängig gebaut seien wie die heutige Halle (in den offenen Zwischenraum kommt stattdessen die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, was die Einschränkungen der hohen Betonbunker bestimmt mit deutlich mehr Lebensqualität für die heutigen Anwohner kompensieren wird...).</p> <p>Ich möchte an dieser Stelle noch einmal die Frage stellen, wie hoch die neuen Gebäude an der Südseite des Neubaugebiets sein sollen im Vergleich zur</p>	<p>Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der bestehenden Kubatur der Gewerbehallen. In der Höhenentwicklung wird lediglich ein zusätzliches Staffelgeschoss ausgebildet, welches durch das Zurückspringen gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich schlanker wirkt und sich gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden zurücknimmt. Zusätzlich liegen die Gebäude aufgrund der Topografie deutlich tiefer als die bestehenden Wohngebäude im Sternweg.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich aufgrund Topografie im Untergeschoss zwischen dem östlichen und mittleren Gebäude. Zudem ist die Tiefgarage begrünt und dient den Gebäuden als Garten und Spielplatz bzw. als Außenbereich der KiTa.</p> <p>Die drei östlichen Baukörper in Richtung Am Hochgericht sind mit einer Höhe von etwa 10m bis 12m geplant, das zurückversetzte obere Geschoss</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>heutigen Niehoffhalle. Damit verbunden möchte ich wissen, ob es einen Beschattungsplan für die neuen Gebäude gibt, der die zukünftigen Lichteinschränkungen für die heutigen Anwohner konkret darstellt im Vergleich zu heute.</p> <p>Das gesamte Konzept zu „Stadtgold“ (dessen Name allein ein Hohn für die heutigen Anwohner ist) scheint mir überhaupt nicht zu Ende gedacht und ich fühle mich von „meiner“ Stadt Schwabach richtig im Stich gelassen. Hätte man mich vorher gefragt, wäre ich fest davon überzeugt gewesen, dass die Verantwortlichen mehr darauf achten, dass ein solches Bauprojekt harmonisch in die Bestandsumgebung passen wird.</p>	<p>ist etwa 3-4m höher. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Nord nach Süd deutlich abfällt und demnach die Gebäude auf der Nordseite etwa ein Geschoss weniger im Übergang zur Bestandsbebauung am Sternweg aufweisen. Grundsätzlich sind zur Bewertung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen die Abstandsflächen heranzuziehen. Diese betragen gemäß der Bayerischen Bauordnung in einem Urbanen Gebiet 0,4 H, d.h. es ist ein Abstand von 40 % der Wandhöhe bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Durch das Vorhaben werden durchgängig 0,4 H eingehalten. Wenn z.B. durch einen Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ermöglicht werden, ist durch eine Belichtungsstudie nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin gewährleistet sind.</p> <p>Der erarbeitete Rahmenplan ist Ergebnis unterschiedlicher Konzeptansätze, dessen Vorgaben sich an der Kubatur des Bestandsgebäudes orientieren.</p>
<p>Bürger 5 (05.11.2021)</p>	
<p>Zu den Plänen zum Projekt „Stadtgold“ würden mich, bezüglich der Entwicklungsphase, folgende Punkte interessieren:</p> <p>- Wie konkret sind die Pläne in Richtung Osten (Zeitpunkt)?</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Bauvorhaben planungsrechtlich vorbereitet, hierin sind regulär zwei öffentliche Beteiligungsschritte inbegriffen, worin sich Bürger wie auch Träger öffentlicher Belange durch Stellungnahmen inhaltlich in das Planverfahren einbringen können. Nach erfolgreichem Abschluss des Verfahrens besteht für das Plangebiet Baurecht, in welcher Reihenfolge dieses umgesetzt wird regelt der Bebauungsplan nicht. Die Stadt Schwabach kann mithilfe des Durchführungsvertrags mit dem Investor jedoch bestimmen, bis wann das Gesamtvorhaben umgesetzt sein soll.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>- Wie hoch sind die Häuser im Osten geplant?</p> <p>- Gibt es einen Beschattungsplan (Entwicklungsphase) bzw. ist dieser einsehbar?</p> <p>- Wieviel Abstand zur Grundstücksgrenze sind vorgesehen?</p> <p>Für eine Beantwortung meiner Fragen im Voraus herzlichen Dank.</p>	<p>In den einsehbaren Planunterlagen ist auf S. 62 die Höhe der Gebäude dargestellt.</p> <p>Die Gebäudestruktur entlang der Fürther Straße ist nach Osten hin mit einer Höhe zwischen ca. 10m bis 13,50m geplant zzgl. einem von der Gebäudewand zurückversetzten oberen Geschosses, welches eine Höhe zwischen ca. 12m und 15m erreicht.</p> <p>Die drei östlichen Baukörper in Richtung Am Hochgericht sind mit einer Höhe von etwa 10m bis 12m geplant, das zurückversetzte obere Geschoss ist etwa 3-4m höher. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Nord nach Süd deutlich abfällt und demnach die Gebäude auf der Nordseite etwa ein Geschoss weniger im Übergang zur Bestandsbebauung am Sternweg aufweisen.</p> <p>Grundsätzlich sind zur Bewertung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen die Abstandsflächen heranzuziehen. Diese betragen gemäß der Bayerischen Bauordnung in einem Urbanen Gebiet 0,4 H, d.h. es ist ein Abstand von 40 % der Wandhöhe bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.</p> <p>Durch das Vorhaben werden durchgängig 0,4 H eingehalten.</p> <p>Wenn z.B. durch einen Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ermöglicht werden, ist durch eine Belichtungsstudie nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin gewährleistet sind.</p>
<p>Bürger 6 (16.11.2021)</p>	
<p>Ich erhebe hiermit aus folgenden Gründen Widerspruch gegenüber dem geplanten Bauvorhaben „Stadtgold“, insbesondere gegen das direkt an mein Grundstück grenzende Objekt. Ich bitte freundlich um Anpassungen bzgl. größere Abstandshaltung zu dem Anwesen Sternweg 5, angepasst an der Höhe der Gebäude bzw. Reduzierung der Geschosshöhe (z.B. EG, 1. und 2. OG [ohne 3. OG]) und optische Anpassung der geplanten Gebäude an die Nachbarbebauung.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es ist zu beachten, dass das Gelände von Nord nach Süd deutlich abfällt und demnach die Gebäude auf der Nordseite etwa ein Geschoss weniger im Übergang zur Bestandsbebauung am Sternweg aufweisen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Ich bitte Sie, sich die unmittelbare Nähe des Hauses im Sternweg 5 zu Ihrem aktuell geplanten Wohnkomplex vor Augen zu halten. Im Vergleich zu anderen angrenzenden Anwesen ist das Haus im Sternweg 5 am stärksten von der Nähe des Wohnkomplexes an das Haus betroffen. Bedenken Sie: Nicht nur ich werde in meiner Privatsphäre durch diese direkte Nähe gestört werden, auch Ihre zukünftigen Käufer/ Mieter werden sich durch meine Nähe und direkte Sicht in ihren Wohnbereich gestört fühlen und die Verkauf-/ Vermietbarkeit wird dadurch eingeschränkt werden.

Was spricht dagegen den Wohnkomplex so wie im unmittelbaren Vorentwurf zu belassen, so dass die Längenseite weiter gen Süden gerichtet ist? Im neuen Entwurf ist diese Längsseite nun gen Norden, an mein Grundstück angrenzend gerichtet. Diese „Drehung des Komplexes“ wurde in der letzten Änderung vorgenommen und verschlechtert Sicht-, Lichtverhältnisse für mein Grundstück deutlich. Ein Sichtschutz durch Hecke oder Bäume wird durch diese Nähe kombiniert mit der Höhe des geplanten Gebäudes aufgrund des fehlenden nötigen Abstands schwer möglich sein.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe Ihres Bauvorhabens ergeben sich für mich außerdem folgende Fragen, welche ich Sie bitte, mir zu beantworten:

1. Welche genaue Höhe werden die Bauwerke erreichen?
2. Wird es Balkone und Fenster in Richtung Norden/angrenzendes Grundstück Sternweg 5 geben?
3. Gibt es einen Beschattungsplan [Lichteinschränkungen für Sternweg 5 im Sommer und Winter]

Das Ergebnis von drei Konzeptideen ist im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans an Anforderungen wie z.B. Gebäudestellungen, verkehrliche Erschließung, Ausnutzung des Baugrundstücks etc. angepasst worden. Der geplante mittlere Gebäudekörper im Bauabschnitt 5 bleibt mit seiner 3-geschossigen Wandhöhe hinter der ähnlich hohen Gebäudefassade der ehemaligen Gewerbehalle zurück. Auch werden die notwendigen Abstandsflächen eingehalten.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist nicht nur der Erhalt der Eichen geplant, ebenso eine Eingrünung durch Hecken und Bäume, um eine Abgrenzung zum Bestand zu ermöglichen.

Zu 1.: Die drei östlichen Baukörper in Richtung Am Hochgericht sind mit einer Höhe von etwa 10m bis 12m geplant, das zurückversetzte obere Geschoss ist etwa 3-4m höher. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Nord nach Süd deutlich abfällt und demnach die Gebäude auf der Nordseite etwa ein Geschoss weniger im Übergang zur Bestandsbebauung am Sternweg aufweisen.

Zu 2.: Entsprechend der Planung sind Balkone in Richtung Westen und Süden ausgerichtet. Fensteröffnungen sind auch in Richtung Norden geplant.

Zu 3.: Grundsätzlich sind zur Bewertung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen die Abstandsflächen heranzuziehen. Diese betragen gemäß der Bayerischen Bauordnung in einem Urbanen Gebiet 0,4 H, d.h. es ist ein Abstand von 40 % der Wandhöhe bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Durch das Vorhaben werden durchgängig 0,4 H eingehalten.

Wenn z.B. durch einen Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ermöglicht werden, ist durch eine Belichtungsstudie nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin gewährleistet sind.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

4. Wird eine Wertminderung des Anwesens Sternweg 5 übernommen (Verschlechterung der zu erwartenden Sicht-/Sonnenverhältnisse)?

5. Welche Schutzmaßnahmen bzgl. zu erwartenden Lärm durch Zufahrt zur geplanten Tiefgarage werden getroffen?

6. Welche Vorkehrungen werden Sie treffen, um das Anwesen Sternweg 5 und deren Bewohner in der Zeit des Bauvorhabens (geplanter Zeitraum 5 Jahre) bezüglich Schmutz (Bauschmutz), Lärm und Sicht (Schutz der Privatsphäre) zu schützen? Z.B. Errichtung einer Wand, Pflanzen von hohen Bäumen, u. ä. Gibt es Entschädigungszahlungen?

7. Welche Vorkehrungen werden Sie treffen, um das Anwesen Sternweg 5 vor Substanzschäden am Bauwerk zu schützen? Tragen Sie die Kosten für ein Baugutachten vor Beginn und nach Ende der Bauphase?

8. Werden Folgeschäden übernommen?

Ich erbitte freundlich eine Rückmeldung und Beantwortung meiner Fragen. Außerdem bitte ich um Zusendung des Plansatzes. Juristische Schritte behalte ich mir vor.

Zu 4.: Grundsätzlich ist von einer Wertzunahme des Grundstücks auszugehen, da dieses aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig nicht mehr an ein Gewerbegebiet angrenzt und somit auch nicht mehr potenziellen Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgesetzt wäre. Hinsichtlich der Belichtungssituation wird ebenfalls von einer Verbesserung ausgegangen, da aus einem zusammenhängenden Gebäude drei Einzelbaukörper werden, die lediglich um ein zurückversetztes Staffelgeschoss höher sind.

Zu 5.: Die Tiefgarage im Bauabschnitt 5 (südlich Sternweg) wird über eine Zufahrt erschlossen, die über die Straße „Am Hochgericht“ angefahren wird. Mit der derzeitigen Planung werden ca. 45 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage erstellt. Diese ist zum einen nach Süden ausgerichtet, wodurch für nördlich liegende Gebäude keine Beeinträchtigungen zustande kommen können, zum anderen werden in einem Lärmgutachten Maßnahmen beschrieben, die mögliche Emissionen minimieren (z.B. Einhausung der Zufahrt, schallabsorbierende Innenwände etc.). Eine Lärmbeeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude der Umgebung ist somit nicht zu erwarten.

Zu 6.: Auch Bauphasen unterliegen gesetzlichen Regelungen, so dass übermäßigen Beeinträchtigungen durch Verschmutzung, Verkehr und Emissionen minimiert werden.

Zu 7. und 8.: Gem. § 3 Abs. 4 VOB/B ist vor Baubeginn der Zustand von Straßen, Gelände, Vorfluter etc. sowie der baulichen Anlagen in der Umgebung aufzunehmen, um evtl. Schäden durch die bauliche Maßnahme protokollieren zu können.

Dieses Vorgehen ist sowohl im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümer als auch des Investors, um mögliche Folgeschäden beurteilen zu können. In großen Teilen ist der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen bereits protokolliert.

Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Straßenverkehrsamt (über Referat für Recht, Soziales und Umwelt, 15.11.2021)</p> <p>Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes Schwabach sollte wie geplant der Gehweg entlang der Fürther Straße im Bereich des Bebauungsplanes auf mindestens 2,5 m verbreitert werden, um zumindest einen gemeinsamen Geh- und Radweg realisieren zu können. Die Ausgestaltung mit Radfahrstreifen und sicheren Querungsmöglichkeiten des Fuß- und Radverkehrs über die Fürther Straße wäre aus Sicht der Verkehrssicherheit in jeden Fall vorzuziehen.</p> <p>Eine Verbreiterung des Gehwegs in der Limbacher Straße auf mind. 2,0 m erscheint schon aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der geplanten Kindertagesstätte obligatorisch.</p> <p>Ein- und Ausfahrtbereiche von Tiefgaragen und Stellplätzen sollten - wie bereits teilweise in der derzeitigen Planung vorgesehen - möglichst über Seitenstraßen ausgestaltet sein, um etwaige Stauungsbereiche auf der Fürther Straße auszuschließen bzw. zu minimieren.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen die derzeitige Bauleitplanung von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregungen zu den Mindestbreiten der Gehwege entlang der Fürther und Limbacher Straße werden berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und es verbleibt lediglich eine Tiefgaragenzufahrt, die direkt von der Fürther Straße angefahren wird.</p>
<p>Umweltschutzamt (über Referat für Recht, Soziales und Umwelt, 15.11.2021)</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die aktuell vorliegenden Planunterlagen enthalten keine Angaben zum Immissionsschutz, insbesondere Schallschutz. Dies ist erst im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren vorgesehen. Eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht möglich.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p>	<p>Ein Schallschutzgutachten wurde in der Zwischenzeit erstellt und dessen Ergebnisse werden in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die aktuell vorliegenden Planunterlagen enthalten keine Angaben zum Bodenschutz, insbesondere Altlasten. Dies ist erst im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren vorgesehen. Eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde ist zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht möglich.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Landschaftsschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schwabach und ist von Verkehrsflächen, Wohn- und Gewerbebebauung umgeben. Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p>Eingriffsregelung: Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.</p> <p>Gesetzlicher Biotopschutz: Das amtlich kartierte Biotop SC-0308-01 zwei Alteichen westlich des Waldfriedhofes liegt im Plangebiet.</p> <p>Spezieller Artenschutz: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Der Baumbestand sollte bei der zukünftigen Bebauung berücksichtigt werden. Erhaltenswerte Bäume sollten im Bebauungsplan festgesetzt und eingemessen werden. Die zwei Alteichen (kartiertes Biotop SC-0308-01) sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Aufgrund des Baumbestandes und der leerstehenden Hallen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen.</p> <p>Eine detailliertere Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nicht möglich.</p>	<p>Es wurden in der Vergangenheit zahlreiche Bodengutachten erstellt und hinsichtlich Altlasten bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Ergebnisse sind in einer zusammenfassenden Stellungnahme aufgearbeitet und werden in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die zwei Alteichen werden zum Entwurf in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt und zusätzlich wird der Biotopstatus nachrichtlich übernommen.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich erstellt und dessen Ergebnisse werden in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Schul- und Sportamt	
(über Referat für interne Dienste und Schulen, 02.12.2021 nach gewährter Fristverlängerung)	
<p>Bis auf das Grundstück Fl.Nr. 802/4 befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes im Sprengel der Christian-Maar-Grundschule (CMS).</p> <p>Es sollen ca. 200 Wohneinheiten entstehen, wovon 43 Wohneinheiten auf das Grundstück Limbacher Str. 29 entfallen. Dies bedeutet ca. 157 Wohneinheiten im Sprengel der CMS.</p> <p>Insgesamt 85 % der Wohnungen könnten nach den vorliegenden Unterlagen als 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen ausgestaltet werden, die potentiell durch Familien genutzt werden können. Zudem ist eine Kita mit 62 Plätzen geplant.</p> <p>Das Staatliche Schulamt Roth-Swabach hat mit Datum 03.11.2021 eine aktuelle Schülerprognose für die CMS erstellt. Nach dem Einwohnerstand 01.10.2021 geht man im Schuljahr 2027/2028 von 17 Klassen aus. Aus der Gesamtbetrachtung vom aktuellen Schuljahr bis zum Ende des Prognosezeitraums ist eine Klassenanzahl von 16-18 ersichtlich. Tatsächlich stehen nur 13 Klassenzimmer zur Verfügung, so dass Fachräume mitgenutzt werden müssen. Aktuell stehen zwei provisorische Räume zur Verfügung. Die Mittagsbetreuung ist zum Teil (2 Gruppen) an die Schule am Museum ausgelagert. Zum Schuljahr 2026/2027 steht die Einführung des Ganztagesanspruchs für Grundschulkindern an. Vor diesem Hintergrund erfordert die Umsetzung des Bebauungsplanes S-112-12 gegebenenfalls bauliche Maßnahmen und/oder mittelfristig eine Abänderung der Sprengelstruktur der CMS. Im Grundschulsprengel der Luitpoldgrundschule sind keine Kapazitäten für eine Erweiterung vorhanden. Möglicherweise wäre eine Sprengelanpassung Richtung Johannes-Helm-Grundschule (JHS) denkbar.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Ganztagesanspruchs für Grundschulkindern ab dem Schuljahr 2026/2027 und der neben dem hier betrachteten Bebauungsplan</p>	<p>Die Hinweise zu den Grundschulsprengeln der Stadt Schwabach sowie fehlender räumlicher Kapazitäten gerade vor dem Hintergrund des ab 2026 geltenden Ganztagesanspruchs werden zur Kenntnis genommen. Bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Neustrukturierung des ehemaligen Niehoff-Geländes mit einem Schwerpunkt aus Wohnen mit untergeordnetem Gewerbeanteil geplant worden. Dieser wurde mit Beschluss vom 30.09.2021 durch den Stadtrat der Stadt Schwabach beschlossen (Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren). Der vorliegende Bebauungsplan setzt die angestrebte räumliche Neuordnung lediglich um.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
weitergehenden Überlegungen (z. B. Strukturplan an der BAB A 6) empfehlen wir jedoch, darüber hinaus die planerischen Voraussetzungen für eine 5. Grundschule zu schaffen. Eine damit wohl verbundene Neuordnung der Grundschulsprengel ließe sich in diesem Zusammenhang angehen.	
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (25.11.2021, Berücksichtigung nach Fristverlängerung)	
Etwaige öffentliche Bedarfslächen (wie Verkehrsflächen, Rad- und Fußwege, Spielplätze etc.) sind ggf. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten. Es wird gebeten, dem Amt 31 bezüglich eventueller Flächenabtretungen zeitnah entsprechende Grunderwerbssaufträge zuzuleiten.	Die im Rahmen der Bauleitplanung auftretenden Grundstücksabtretungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Schwabach können unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bilateral geregelt werden.
Baubetriebsamt (Bauhof, GaLaBau) (25.10.2021)	
<p>GaLaBau Sollten auf dem Gelände Pflanzen und Baumstandorte entstehen, die später in den Unterhalt des BBA übergehen, sind diese zwingend nach den gültigen Regelungen der FLL zu erstellen. Abweichende, abgespeckte Bauweisen sind nicht dauerhaft erhaltbar.</p> <p>Gärtnerei Siehe GaLaBau</p> <p>Baumpflege Der Schutz des Baumbestands (z.B. siehe FI.Nr. 802/6) ist zu beachten.</p> <p>Bauhof Der Bauhof bzw. das Umweltamt müsst wegen der Tourenplanung der Müllabfuhr die Wohneinheiten mitgeteilt bekommen. Die Tiefgaragendecke muss für Fahrzeuge min. 32 t ausgelegt sein.</p>	<p>Die Anregungen werden im weiteren Verfahren durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Im gesamten Planbereich sind ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.</p>
Referat für Finanzen und Wirtschaft (17.11.2021)	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Die Stadt Schwabach verfügt über einen sog. Masterplan zur Sicherstellung /Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Der Erstellung des Masterplans lag der städtebauliche Planungsstand 2019/2020 zu Grunde. Hier ist es wichtig zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Ggf. sind Änderungen im Masterplan erforderlich oder im städtebaulichen Verfahren sind Punkte aus dem Masterplan zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde von dem Planungsbüro IK-T, das den Masterplan erstellt hat, die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeholt. Im Wesentlichen ergeben sich hieraus die folgenden Punkte. Im Detail wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen:

1. Das betreffende Baufeld 1 befindet sich im Cluster 12_Waldfriedhof. Das Baufeld 2 im Cluster 11_Schwabach_Ost. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplanes lag kein neuer Bebauungsplan vor. Es konnte daher keine Detailplanung durchgeführt werden.
2. Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand Masterplan ist ausreichend.
3. Für das Erweiterungsgebiet 1 stehen mit dem Verteiler 12-22, Standort Limbacher Straße 42, ein Hausanschlussverband mit 10 Röhrrchen sowie Verteiler 12-23, Standort Hardenbergstraße 16, Ein Hausanschlussverband mit 10 Röhrrchen zur Verfügung.
Das Flurstück 802/6 aus Erweiterungsgebiet 2 kann aus Norden mit dem Verteiler 11-31, Standort Kreuzwegstraße 25 mit bis zu 14 Röhrrchen oder aus Süden mit Verteiler 11-21, Standort Siedlungstraße 2, mit 12 Röhrrchen versorgt werden.
4. Nach aktuellem Stand der Technik sind die im Masterplan veranschlagten Fasern pro Gebäude überdimensioniert. Es stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung.

Die Hinweise des Referats für Finanzen und Wirtschaft sowie dessen beauftragten Planungsbüro IK-T zur Versorgung des Plangebiets mit Glasfaserinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben.

Zur Sicherstellung der Anpassung/Koordinierung der Maßnahme wird unter Beachtung der vorgenannten Punkte im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung um Klärung/Anpassung der nachfolgenden Punkte bzw. entsprechende Verpflichtung des Erschließungsträgers gebeten:

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag erstellt. In diesen können die Dinge geregelt werden, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none">– Anpassung/Feinplanung Masterplan für das betroffene Erschließungsgebiet gem. vorstehenden Ausführungen.– Prüfung/Mitverlegung der erforderlichen Microductinfrastruktur im Geltungsbereich nach Maßgabe Masterplan (ggf. Verpflichtung des Erschließungsträgers)– Nach aktuellem Stand stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung (siehe oben). Sollte nach dem genehmigten Bebauungsplan der Faserbedarf auf über 288 Fasern steigen, besteht die Möglichkeit über Co11 einen neuen Verteilerbereich 11-22 zu implementieren. Der Bedarf wäre im Vorteil abzuklären sowie die erforderlichen Maßnahmen (einschließlich Kostenregelung) zu veranlassen. <p>Es wird um Beachtung und Umsetzung gebeten.</p>	
<p>Anlage: Stellungnahme IK-T vom 17.11.2021 <u>Erläuterung</u> Seit der Erstellung des Masterplans ergeben sich Änderungen in der Stadtplanung. Hier ist es seitens der Stadt Schwabach wichtig, bereits in einem frühen Stadium zu prüfen, ob sich Änderungen im Bebauungsplan oder die Ausweisung neuer Baugebiete auf den Masterplan auswirken. Es gilt zu beurteilen, welche Änderungen / Anpassungen im Masterplan erforderlich sind bzw. im städtebaulichen Verfahren Punkte aus dem Masterplan berücksichtigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund soll eine Abstimmung des konkreten Planvorhabens mit dem Masterplan erfolgen. Der Bereich des Vorhabens ist im nachstehend abgedruckten Lageplan dargestellt und umfasst die Flurstücke: FINr. 801/_2, 801/3 801/6, 801/7, 801/9, 801/1Ü, 801/11, 801/12, 801/18, 801/19, 801/20, 802, 802/1, 802/2, 802/3, 802/4, 802/5, 802/6, 803/5 (alle Gemarkung Schwabach). Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Investors und die bisherigen Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Schwabach. Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S X 18 ist es notwendig, die zwei angrenzenden Privatgrundstücke, die nicht zum Vorhaben des Investors gehören, mit aufzunehmen: FINr. 803X3 und 801XI3 (beide Gemarkung Schwabach).</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 und Finanzen beauftragte Planung das Tiefbauamt bereits involviert ist und dementsprechende Kenntnis über den Ablauf der Realisierung hat.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Bebauungsplanverfahren

Der Entwicklungsabschnitt 1 muss unabhängig vom Entwicklungsabschnitt 2 funktionieren.

Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Niehoff in der Fürther Straße ein urbanes Stadtquartier zu errichten und dabei verträgliche vorhandene Nutzungen im neuen Quartier zu integrieren. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Kindertagesstätte, einen Quartierstreif so-wie einen Bäcker zu integrieren.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen kann dringend benötigter Wohnraum (geförderter und freier) geschaffen werden. Gleichzeitig werden vorhandene technische Infrastrukturen genutzt, die bisherige Versiegelung entfernt, neue Frei- und Grünraumstrukturen geschaffen und das Ortsbild aufgewertet.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" gefasst.

Planstand Masterplan

Das betreffende Baufeld 1 befindet sich im Cluster 12_Waldfriedhof

FC	Farbe	Cluster	Adresse Nähe	Ge- bäude	Haushalte	Fasern
Co12	Rot	12_Wald- friedhof	Eschenbachstraße 5, FINr. 581	417	640	3364

Das betreffende Baufeld 2 befindet sich im Cluster 11_Schwabach Ost

FC	Farbe	Cluster	Adresse Nähe	Ge- bäude	Haushalte	Fasern
Co11	Rosa	11_Schwa- bach Ost	Galgengartenstraße 3, FINr. 620/5	321	1162	5274

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans lag kein neuer Bebauungsplan vor. Es konnte daher keine Detailplanung durchgeführt werden.</p> <p><u>Beurteilung</u> Die geplante Infrastruktur nach Planungsstand ist ausreichend. Für das Erweiterungsgebiet 1 (rot) stehen mit dem Verteiler 12-22, Standort Limbacher Straße 42, ein Hausanschlussverband mit 10 Röhrrchen sowie Verteiler 12-23, Standort Hardenbergstraße 16, ein Hausanschlussverband mit 10 Röhrrchen zur Verfügung.</p> <p>Das Flurstück 802/6 aus Erweiterungsgebiet 2 (rosa) kann aus Norden mit dem Verteiler 11-31. Standort Kreuzwegstraße 25 mit bis zu 14 Röhrrchen, oder aus Süden mit Verteiler 11-21, Standort Siedlungsstraße 2, mit 12 Röhrrchen versorgt werden.</p> <p>Zur Versorgung der Erweiterungsgebiete mit Microduct ist eine Feinplanung auf Grundlage des noch zu genehmigenden Bebauungsplans notwendig. Nach aktuellem Stand der Technik sind, die im Masterplan veranschlagten Fasern pro Gebäude überdimensioniert. Es stehen ausreichend Faserreserven zur Verfügung. Sollte nach dem genehmigten Bebauungsplan der Faserbedarf auf über 288 Fasern steigen, besteht die Möglichkeit über Co11 einen neuen Verteilerbereich 11-22 zu implementieren.</p>	
<p>Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Referat für Recht, Soziales und Umwelt, 15.11.2021)</p>	
<p>Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um die großflächige Gestaltung eines neuen Wohnquartiers, verbunden mit der Entstehung von ca. 200 zusätzlichen Wohneinheiten. Zu erwarten ist somit auch der Zuzug von zahlreichen Kindern und Jugendlichen mit ihren Familien. Dies wird sich auch auf die Auslastung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur im Sozialraum auswirken. Bei der Bedarfsplanung für Kindertagesstätten im Rahmen der Jugendhilfeplanung ist sichtbar geworden, dass in Schwabach nach wie vor Bedarf für neue</p>	<p>Die zukünftigen Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie einer Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Altersklassen werden zur Kenntnis genommen. Die anvisierte Kita mit 12 Krippen und 50 Kindergartenplätzen sowie die quartiersinternen Spielplätze und der Quartiersplatz werden weiterhin in der Planung verfolgt und dem gesamtstädtischen Bedarf kann wie beschrieben entsprochen werden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Einrichtungen vorhanden ist. Die hier geplante Kinderbetreuungseinrichtung ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen.

Zur Erläuterung: Zur Erreichung des Versorgungsziels von 50% für die Altersgruppe unter drei Jahren wäre die Bereitstellung von rund 620 Betreuungsplätzen stadtweit zu gewährleisten. Demnach sind, ausgehend vom aktuellen Bestand, noch rund 235 Plätze zu schaffen. Für Kinder im Alter zwischen 3 und 6,5 Jahren liegt die Gesamtversorgungsquote bei ca. 90%. Laut Bevölkerungsprognosen dürfte diese Alterskohorte bis zum Jahr 2035 um weitere 2% noch moderat wachsen. Unterschiedliche Faktoren, wie beispielweise die Anzahl von Kindern mit besonderem Förderbedarf oder eine in Schwabach überdurchschnittlich hohe Zahl an sog. „Korridorkindern“, die später eingeschult werden und in der KITA länger verweilen, tragen dazu bei, dass die potenziell verfügbaren Plätze in den Einrichtungen nicht voll belegt werden können. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren muss man für eine Versorgungsquote von 100 % einen Ausbaubedarf von ca. 135 Plätzen annehmen. Insofern sind die im Wohnquartier geplanten 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätze ein notwendiger Baustein beim Ausbau einer bedarfsgerechten Infrastruktur der Kindertagesbetreuung.

Im betreffenden Sozialbezirk Hochgericht leben aktuell rund 470 Kinder und Jugendliche im Alter unter 15. Ihnen stehen im Quartier 3 Spielplätze mit unterschiedlichem Charakter und Angebotsprofil zur Verfügung. Die Bevölkerungsprognosen sehen für das Einzugsgebiet bis zum Jahr 2035 eine deutliche Zunahme der 3-15-Jährigen sowie eine leichte Zunahme der U 3-Jährigen vor. Die Zielsetzung bei der städtischen Spielraumplanung ist deshalb, vorhandenen Spielraum für alle Altersgruppen erhalten und ausbauen. In diesem Sinne ist das durchdachte Strukturkonzept zur Freiraumgestaltung, das die Planungen beinhalten, zu begrüßen.

Wesentlich für die bedarfsgerechte Versorgung sind ausgewiesene öffentliche Spiel- und Aktionsflächen, die der Bevölkerung im Quartier zugänglich sind. Im weiteren Verlauf der Umsetzung ist bei den geplanten Spiel- und Aktionsflächen - aber auch des Quartierplatzes - deshalb auf Vielfalt bei der Gestaltung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zu achten und dabei insbesondere die Bedürfnisse von Kindern sowie Jugendlichen aller Altersstufen in Blick zu nehmen.</p>	
<p>Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat (über Referat für Recht, Soziales und Umwelt, 15.11.2021)</p>	
<p>Die vorgesehene Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold- Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ wurde innerhalb des Seniorenrates abgestimmt. Der Seniorenrat der Stadt Schwabach stimmt der vorgesehenen Planung voll zu und freut sich, dass ein neues Quartier in Innenstadtnähe entsteht. Weiter weist der Seniorenrat darauf hin, dass bei der Schaffung des Wohnraumes auf für Senioren barrierefreie, ebenerdige, bezahlbare und in der Größe ausreichende, aber nicht überdimensionierte Wohnungen zu achten ist. Der Seniorenrat regt an, eine oder mehrere behindertengerechte Wohnungen einzuplanen. Der Seniorenrat der Stadt Schwabach bittet für Barrierefreiheit im Quartier zu achten sowie die Errichtung bzw. den Erhalt einer nahen ÖPNV Anbindung sicherzustellen. Die Integration eines Bäckers in Ergänzung zu den nahen, bereits bestehenden Einkaufsmöglichkeiten wird vom Seniorenrat begrüßt.</p> <p>Das Fachamt, Sachgebiet Seniorenarbeit, stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls grundsätzlich zu und begrüßt die geplante Einrichtung eines urbanen Stadtquartiers sowie die Vorhaltung von Räumen für einen Quartierstreff. Weiter regt das Fachamt an, frühzeitig mögliche Träger eines Quartiersprojektes einzubeziehen und mit diesem gemeinsam die Koordination Quartiersmanagement anzugehen. Somit kann eine frühzeitige Berücksichtigung der Bedarfe der Menschen in den jeweiligen Lebensbezügen in ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld gewährleistet werden und wohnortnahe Beratungs- und Begleitungsangebote in der Verknüpfung Haupt- und Ehrenamt kann gelingen.</p> <p>Das Fachamt weist darauf hin, dass weiterhin auf einen barrierearmen Ausbau im Bebauungsgebiet zu achten ist. Hierbei ist besonders zu beachten:</p>	<p>Der angestrebte Wohnungsmix besteht aus 2- bis 5-Zimmerwohnungen, womit auch kleinere Wohnungen für Senioren vorgesehen werden können. Die Barrierefreiheit ist grundsätzlich gegeben, damit z.B. auch Familien mit Kinderwagen nicht eingeschränkt werden. Die bestehende ÖPNV-Infrastruktur wird beibehalten.</p> <p>Die Vermarktung der Flächen für den Quartierstreff kann durch den Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach unabhängig vom Bebauungsplan vorangebracht werden.</p> <p>Die Hinweise zum barrierefreien Ausbau der öffentlichen Räume werden zur Kenntnis genommen und auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> – eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechende barrierefreie Übergänge – eine bedarfsorientierte Infrastruktur und damit einhergehende barrierefreie und auf kurzen Wegen erreichbare Anbindung an den ÖPNV, – geräumte öffentliche Straßen und Gehwege, – ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung, – die Errichtung von Ruhebänken, v.a. auf dem Quartiersplatz. 	
<p>Feuerwehr (über Referat für Recht, Soziales und Umwelt, 15.11.2021)</p>	
<p>Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.</p> <p>Anlage: Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. 2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme des Stadtbrandrates wird berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein: Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	
<p>Tiefbauamt (18.11.2021)</p>	
<p>Sachgebiet Stadtentwässerung Das Gelände östlich der Fürther Straße (BA 2 – 5) ist entwässerungstechnisch bereits über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Limbacher Straße sowie der Fürther Straße erschlossen. Bedingt durch die räumlich getrennte Lage des BA 1 kann dessen Erschließung über den Mischwasserkanal in der Galgengartenstraße erfolgen.</p> <p>Die zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich sind grundsätzlich im Trennsystem und im Weiteren über gemeinsame Mischwasserableitungen in den öffentlichen Kanal zu entwässern. Bereits vorhandene Ableitungen aus der bestehenden Grundstücksentwässerung sind dabei unter der Voraussetzung ausreichenden hydraulischen Leistungsvermögens sowie Dichtigkeit vorrangig weiter zu nutzen und bedarfsgerecht zu ertüchtigen.</p> <p>Die Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser sind bei geeigneten geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen auszuschöpfen. Sofern dies nicht vollumfänglich realisierbar ist, sind die Einleitungs-</p>	<p>Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Gemäß einem zwischenzeitlich erstellten Bodengutachten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich und wird in der Planung auch angestrebt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans dargestellt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>abflüsse für Niederschläge ins öffentliche Kanalnetz zu minimieren. Im Ergebnis der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung und der hydraulischen Gesamtsituation im Umgriff des Geltungsbereichs wird der maximal zulässige Drosselabfluss aus dem Plangebiet auf 85 l/s festgesetzt. Das erforderliche Gesamtrückhaltevolumen ist für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren zu bemessen.</p> <p>Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flst. 800/8, 800/9 und 801/13, jeweils Gemarkung Schwabach, entwässern aktuell über das ehemalige Niehoff-Gelände in den städtischen Kanal in der Limbacher Straße. Diese privaten Entwässerungsanlagen müssen erhalten bleiben. Erforderliche bauliche Anpassungen des Trassenverlaufs sind im Innenverhältnis der Eigentümer zu regeln und rechtlich im Grundbuch zu sichern.</p> <p>Im Bereich ggf. später öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen sollte die Ausführung von Entwässerungseinrichtungen den Standards öffentlicher Abwasseranlagen der Stadt Schwabach entsprechen.</p>	<p>Die genannte Entwässerung wird mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer zurückgebaut und an die neue Erschließungsstraße angeschlossen sowie rechtlich gesichert.</p> <p>Die Anregung zu Ausbaustandards von Entwässerungsanlagen werden in den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.</p>
<p>Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau Gegen die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs erfolgen.</p> <p>Details in Bezug auf technische Anforderungen und Durchführung ggf. später öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen sind im Rahmen von städtebaulichen Verträgen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt verbindlich zu vereinbaren.</p> <p>Nachrichtlicher Hinweis zu verkehrsplanerischen Belangen: Es sollte betrachtet werden, ob die Anbindungen der inneren Erschließungswege und der Tiefgaragenzufahrt oder, falls zutreffend, der späteren öffentlichen Verkehrsflächen an die Fürther Straße und an Am Hochgericht mittels Gehwegüberfahrten verkehrssicher gestaltet sind. Die Darstellung der Fürther Straße mit 3 Fahrstreifen und Radwegen entspricht nicht der Wirklichkeit. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.</p> <p>Die Fürther Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine konkrete Ausgestaltung des Straßenraums wird in den nachfolgenden Planungsebenen betrachtet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung 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 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Planung der Zufahrten sollte auf die vorhandenen Verkehrsflächen abgestimmt werden.	