

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, (02.09.2022)	
<p>Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände.</p> <p>Im Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan werden unter Nr. 1.2. die Lage des Plangebiets und die betroffenen Flurstücke aufgezählt: „Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 801/2, 801/3, ...“ Ein Vergleich mit der aktuellen Kartendarstellung in ALKIS ergibt jedoch: Flurstück 801/3 ist in der Beschreibung doppelt aufgeführt. Flurstück 801/13 ist einbezogen, aber nicht in der Beschreibung enthalten. Die Flurstücke 802/6, 803/3 und 803/5 sind ganz einbezogen. Wir bitten daher, die Unstimmigkeit zu korrigieren.</p> <p>Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollten rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und die Flurstücke werden klarstellend korrigiert.</p> <p>Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und wird unabhängig seitens der Stadtverwaltung durchgeführt.</p>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege	
Keine Stellungnahme	
BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (23.09.2022)	
<p>Unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bleibt vollständig gültig. Sie ist auf Seite 2 ab Absatz 4 hier noch einmal eingefügt.</p> <p>Bezogen auf das neue Stadtquartier Stadtgold sehen wir es auch als wichtigen Schritt an, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei den mittlerweile erfolgten Gesprächen, wurde von Herrn Kerkhoff angegeben, dass bei einem Meter Grüngewinn für einen Fußweg entlang des Gebäudes 15 Wohnungen wegfallen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Ein Erhalt der Bäume sowie eine Verbreiterung des Fußweges entlang der Limbacher Straße würde ein Zurückversetzen der Gebäudefront von mindestens 4 m erfordern. Eine Kompensation des damit verbundenen Verlusts</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Dies scheint sehr hoch gegriffen. Es sollten mit den Architekten noch nach Lösungen gesucht werden, um die Wohnungsanzahl beizubehalten.

Die zwei alten Eichen müssen aus unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben. In diesem heißen Sommer – und das wird nicht der letzte in naher Zukunft sein – war deutlich zu spüren, wie um 10 und mehr Grad die Luft an der Limbacher Straße und in der Umgebung durch die Bäume gekühlt wurde. Eichen sind die Bäume, die vielfach in unseren Wäldern nachwachsen sollen, weil sie gegenüber Hitze und Klimawandel resilient sind. Da kann es nicht angehen, dass gerade diese alten Bäume der Baumaßnahme zum Opfer fallen sollen. Die durchaus löblichen Grünanpflanzungen und Bodenentsiegelungen in dem Gebiet wiegen zwar Einiges auf, aber bis der Bewuchs so groß ist, dass er klimatische Auswirkungen hat, dauert es Jahrzehnte. Wer weiß, wie unser Stadtklima bis dahin aussieht. Ein Handeln – in diesem Fall der Erhalt der alten Bäume - ist aktuell dringend geboten. Auch die zukünftigen Bewohner des Quartiers werden Schatten, Abkühlung und CO2-Reduktion zu schätzen wissen.

Es erschließt sich uns nicht, warum ein Gutachten zum möglichen Erhalt der Bäume bzw. den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen bei derzeitigen Plänen nicht schon erfolgt ist.

Die dringend erforderliche Verkehrswende erreicht uns alle hier heftig. Die Situation im Moment ist für Radfahrer und Fußgänger gefährlich und nicht tragbar. Wenn hier an der Verkehrsführung etwas geändert wird, muss das nicht nur die nächsten Jahre, sondern Jahrzehnte vorhalten. Es braucht eine solide und umfassende Lösung für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr. Das, was als ein Lösungsansatz mit 1,50 m Radfahrstreifen und Linksabbiegestreifen für motorisierte Fahrzeuge vorgelegt wurde, bleibt eine Bastellösung, die keine langfristigen und grundsätzlichen Verbesserungen bringt. Es

Abwägungsvorschläge

von vorwiegend gefördertem Wohnraum würde lediglich durch eine Aufstockung des Gebäudes erreicht werden können. Dies wird städtebaulich nicht befürwortet.

In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Ein Baumbestandsplan („Baumbestandsplan“, WGF Landschaft, 16.10.2019) mit Ersteinschätzung sowie Einordnung in die Baumschutzverordnung ist bereits erstellt worden. Dieser ist Grundlage für eine Baumbilanz, worauf Kompensationsmaßnahmen abgestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Baurechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) erstellt worden, welches im ersten Teil die Auswirkungen vor allem auf die Fürther sowie die anliegenden Straßen der Knotenpunkte Fürther Straße / Hardenbergstraße und Fürther Straße / Limbacher Straße und mögliche Lösungswege zur zukünftigen Gestaltung aufgezeigt hat. Dabei wurde bereits im Bestand das Fehlen von Linksabbiegespuren identifiziert, wodurch die

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

ist das erklärte Ziel und bei der schnell fortschreitenden Klimaveränderung eine Notwendigkeit, mehr Fußgänger- und Radverkehr zu ermöglichen. Es gibt Untersuchungen, die zeigen, dass angenehme und schön gestaltete sichere Fußwege und breite – am besten baulich getrennte – sichere Fahrradwege viel mehr Menschen auch dazu bringen, ihr Auto häufiger stehen zu lassen.

Besonders eine Einbahnstraßenregelung erscheint als Lösung höchst sinnvoll. Alle Planungen und Umsetzungen, die jetzt gemacht werden, müssen unseren Kindern und Enkeln noch ein lebenswertes Umfeld bieten und deswegen ganz besonders dem Klimaschutz gerecht werden und nachhaltig sein. Wir wünschen uns mehr Mut und eine deutlichere Positionierung der Politik in Bezug auf den Klimaschutz.

Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:

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.

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 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.

Abwägungsvorschläge

Flüssigkeit des Verkehrsflusses wie auch die Sicherheit nicht mehr zeitgemäß gewährleistet werden kann. Der Ausschuss für Umwelt und Mobilität hat für die Gestaltung der Fürther Straße hierbei die Varianten 1 und 2 ausgewählt und mit einer Variante 2a am 31.01.2022 eine Interimslösung beschlossen. Ziel des Beschlusses war es, die notwendigen Flächen zu sichern, welche für eine zukünftige Umsetzung der Variante 1 oder 2 benötigt werden. Beide Varianten beinhalten ausreichende Fahrspuren, um einen flüssigen Kfz-Verkehr zu ermöglichen, wie auch Fuß- und Radwege. Für das Bauleitplanverfahren weiterhin wichtig ist die zukünftige Gestaltung der Limbacher Straße im Kreuzungsbereich. Hier kann die Linksabbiegespur fast verdoppelt sowie ein ausreichend breiter Gehweg hergestellt werden. Einbahnstraßenregelungen werden an dem Standort als nicht sinnvoll betrachtet, da dadurch unnötige Verkehrsmengen in die umliegenden Quartiere verlagert werden.

Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:

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 eingestuft 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.

Eine Prüfung der Obstbäume auf wertvolle / historische Sorten kann unabhängig des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden. Das Grundstück Nasbacher Weg 20 befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Die Nutzung solarer Energie auf den Flachdächern ist geplant, um das Energiekonzept zu erweitern.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (23.08.2022)</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 19.10.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</i> 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>Die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt. Dort genannte Hinweise zur bestehenden sowie zu geplanten Leitungstrassen und zu Abständen zwischen Bäumen und Leitungen wurden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Hinweisen bzw. der Begründung berücksichtigt.</p> <p><i>Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:</i></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>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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 Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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.

Der Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung unter den einzelnen Erschließungsträgern sowie Ver- und Entsorgern wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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, 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>Evang. Lutherisches Pfarramt St. Martin</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Fränkisches Überlandwerk AG</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Gemeinde Kammerstein</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Gemeinde Rednitzhembach (31.08.2022)</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</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V.</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Handwerkskammer Mittelfranken</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (16.09.2022)</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, bitten jedoch hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Ansiedlungen darauf zu achten, dass die Nutzungen untereinander verträglich sind.</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>Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind im Sinne der Entwicklung eines urbanen städtischen Quartiers wohnverträglich und sollen den Bereich lebendig machen.</p>
<p>Infra Fürth GmbH (15.08.2022)</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>
<p>Katholisches Pfarramt St. Sebald</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.	
Keine Stellungnahme	
Landratsamt Roth, Gesundheitsamt (22.08.2022)	
<p>Als Träger öffentlicher Belange werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt 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. • Die Vorgaben des beigefügten Lärmschutzgutachtens sind konsequent umzusetzen. • Zur Verfüllung von Baugruben darf nur nachweislich unbelastetes Material zum Wiedereinbau herangezogen werden. Bei Bedarf ist der Wiedereinbau mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. • Für künftig unversiegelte Freiflächen im Außenbereich (z.B. Kinderspielplätze, Grünflächen) ist von einem Altlastensachverständigen durch ent- 	<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 und wird auch weiterhin beteiligt.</p> <p>Die Bewertungen des Lärmschutzgutachtens sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt und werden mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abgestimmt.</p> <p>Die textlichen Hinweise werden hinsichtlich der Verfüllung von Baugruben mit unbelastetem Material ergänzt.</p> <p>Es liegen mehrere Bodengutachten sowie eine Zusammenfassung dieser vor. Diese waren mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen und dem Aushub der Tiefgaragen</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sprechende Probenahmen zu bestätigen, dass die Anforderungen der Bodenschutzgesetze für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden. Dies ist vor allem für den Bereich der Kindertagesstätte zu realisieren. Eine Nutzung als Kindertagesstätte kann erst nach dem Vorliegen der Gutachten zum Pfad Boden-Mensch abschließend beurteilt werden</p>	<p>entsteht der Freibereich der Kindertagesstätte überwiegend im Bereich, in dem der gesamte Boden ausgetauscht bzw. überbaut wird. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Wirkungspfad Boden-Mensch betrachtet.</p>
<p>Markt Wendelstein (16.09.2022)</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 08.09.2022.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>
<p>N-ERGIE Netz GmbH (18.08.2022)</p>	
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Bedenken unseres Unternehmens. Die Stellungnahme vom 28.10.2021, AZ: AWB02202136496, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.</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><i>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</i> 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 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 wurde bereits beachtet und als Hinweis in das Planblatt sowie in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabensträger nach Verfahrensabschluss die Erschließungsmaßnahmen durchführen und sich mit den einzelnen Spartenträgern in Verbindung setzen.</p> <p><i>Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:</i> 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>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<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>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>
<p>Planungsverband Region Nürnberg (22.09.2022)</p>	
<p>Es wurde festgestellt, dass zu o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 19.11.2021 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme wird inhaltlich aufrechterhalten. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf noch um Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten ergänzt.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><i>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</i> 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><i>Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:</i> Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf um Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten ergänzt.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (21.09.2022)</p>	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>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 und für ein Grundstück ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Konkret sind neben umfassenden Wohnnutzungen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, eine Kindertagesstätte mit 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen und ein Quartierstreff inkl. Bäcker vorgesehen. Einzelhandelsnutzungen werden weitestgehend ausgeschlossen (vgl. Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen). Der Geltungsbereich umfasst etwa 2,2 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Entwurf noch um Aussagen zum Bedarf für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten ergänzt.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-23-2 vom 18.11.2021). Die Stellungnahme wird aufrechterhalten. **Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung des übermittelten Hinweises weiterhin nicht erhoben.**

Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:

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 Quartierstreiff 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.

Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Hinweise des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Mittelfranken</u></p> <p>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 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 (24.08.2022)</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>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (07.09.2022)</p>	
<p>im Bauleitplangebiet befindet sich aktuell keine Straße, die wir für die Bundesrepublik Deutschland verwalten.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.12.2021 - Az.: S1400-4322.2-2784 und sehen den Stadtratsbeschluss vom 31.01.2022 als noch nicht umgesetzt an.</p> <p>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.</p> <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</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 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.</p> <p>Da der Straßenraum im weiteren Verlauf auf Grund der bestehenden Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, wurde im v.g. Ausschuss am 31.01.2022 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.</p> <p>Die vorgesehene Umklassifizierung des Straßennetzes in der Stadt Schwabach ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und wird gesondert mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abgestimmt. Die frühzeitige Einbeziehung soll dazu beitragen, bei der Entwicklung dieses Gebietes weit-sichtig zu handeln.</p> <p>Der Beschluss und das Abwägungsergebnis werden zum Abschluss des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ohnehin verschickt. Der Bebauungsplan wird dann auch ins Internet eingestellt.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Verkehrstechnischer Sicht jetzt und auch zukünftig leistungsfähig ist und damit den Bedürfnissen der Stadt Schwabach genügt.

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

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

Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:

im Bauleitplangebiet befindet sich aktuell keine Straße, die wir für die Bundesrepublik Deutschland verwalten.

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 Praxisauglichkeit 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

Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung:

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 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

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

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 reellen 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.

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.

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.

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.

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.

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

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	
Staatliches Schulamt Schwabach-Roth	
Keine Stellungnahme	
Stadtheimatspflegerin	
Keine Stellungnahme	
Stadt Erlangen (19.08.2022)	
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Fürth – Rathaus	
Keine Stellungnahme	
Stadt Nürnberg (27.09.2022)	
Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtratspflegerin für Umwelt-, Naturschutz und Klima (23.09.2022)	
Es ist zu begrüßen, dass die Industriebrache am Rande der Innenstadt angrenzend entwickelt werden soll. Folgende Anregungen sind zu beachten:	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden wie folgt berücksichtigt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

- Der Erhalt des Baumbestandes Ecke Limbacher Straße/ Fürther Straße ist zu gewährleisten. Er ist ein natürlicher und optischer Lärmschutz für Anwohner in diesem Bereich und gibt dem Straßenraum im Bereich der Kreuzung Fürther Straße/Limbacher Straße eine beeindruckende Gestaltung.
- In Zeiten von Klimaerwärmung sind Baumfällungen im vielbefahrenem Straßenbereich nicht mehr zu verantworten. Ersatzbäume brauchen Jahrzehnte, bis sie die gleiche Wohlfahrtsleistung für Mensch und Klima bringen. Niemand kann garantieren, dass Bäume an viel befahrenen Straßen bei weiterer Erderwärmung überhaupt noch anwachsen und sich entwickeln.
- Im nordöstlichen Teil Richtung Hochgericht stehen zwei alte, mächtige Eichen. Diese sind während der Bauphase entsprechend durch eine ökologische Baukontrolle zu schützen. Sie sind als Baumbiotop im ABSP mit der Nummer SC-0308-01 vermerkt.

Abwägungsvorschläge

In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveaugleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung. Zum Erneuten Entwurf des Bebauungsplans wird diese Kompensation mithilfe einer Baumbilanz zu fällender und zu pflanzender Bäume gegenübergestellt.

Für die Eichen im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Hochgericht“ ist der Erhalt geplant. Weiterhin sind flächenhafte Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen im Bereich Limbacher Straße / Am Hochgericht sowie im rückwärtigen Bereich der Teilfläche 5 des Urbanen Gebiets (MU 5) getroffen, wodurch bestehende Bäume zur Eingrünung des Plangebiets erhalten werden können.

Diese Eichen sind im Bebauungsplan bereits als Biotope nachrichtlich übernommen, damit sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der Bäume verbunden. Dies ist in den Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

- Mauerseglernismöglichkeiten sind bei der Neubebauung im Fassadenputz vorzusehen. Wohnquartiere für Fledermäuse sind einzuplanen.
- Es möge geprüft werden, ob bei der geplanten Bebauung das Prinzip der "Schwammstadt" Berücksichtigung finden kann, damit eine zukunftsorientierte Regenrückhaltebewirtschaftung auf dieser großen Baufläche stattfinden kann. Regenrückhaltung für die Grünflächenbewässerung ist einzuplanen.
- Geh- und Fahrwege im Gelände sollen so angelegt werden, dass der Abfluss von Regenwasser in die Grünanlagen bzw. zu den Bäumen gewährleistet werden kann. Evtl. muss mit Schiebern geregelt werden, dass kein Eintrag von Streusalz im Winter in die Grünanlagen erfolgen kann.
- Im Zeichen von Flächensparen hat die Bebauung so zu erfolgen, dass sich alle notwendigen KFZ-Abstellflächen unter der Wohnbebauung befinden. Der Zugang zu den unterirdischen Autoabstellflächen ist so zu gestalten, 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.

Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Relevanzprüfung (Vorstufe zur saP) durchgeführt worden. Hierbei sind potenzielle Habitate für Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vögel festgestellt worden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

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 wird überschüssiges Regenwasser über Rigolen in den einzelnen Bauabschnitten gepuffert und soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt vor Ort in das Erdreich versickert. Dieses Vorgehen entspricht den Zielstellungen der Schwammstadt, Regenwasser vor Ort in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Überschüssiges Regenwasser wird über einen Überlauf in den städtischen Kanal eingeleitet, wobei die geltenden Einleitbeschränkungen zu beachten sind.

Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert und soweit möglich versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Damit kann eine allgemeine Rückgabe von Regenwasser an den Boden vor Ort erreicht werden. Eine gezielte Abgabe an Einzelbäume ist nicht geplant.

Unter den Gebäuden werden Tiefgaragen zur Abbildung des notwendigen Stellplatzbedarfs hergestellt, deren Zufahrten sind entsprechend der aktuellen Regularien ausgeformt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ergänzend ist es notwendig, einen kleineren Teil des Stellplatzbedarfs oberirdisch unterzubringen. Dies gilt auch für Stellplätze, die öffentlich gewidmet werden sollen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> – Es sind 2 bis 4 Carsharing-Parkplätze oberflächlich einzurichten. Dafür sind Anschlussmöglichkeiten für E-Autos vorzusehen. – Für Dach- und möglichst auch für Wandflächen 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 ist. – Im Bereich der Grüngestaltung ist eine Gemeinschaftsfläche für soziale Kontakte der Wohnnutzer einzuplanen und wenn möglich auch eine Fläche für gemeinschaftliche Gartennutzung, z.B. durch die Anlage von Hochbeeten, eine Gartenkompostanlage, Kräuterbeete, Beerensträucher, oder insektenfreundliche Staudenbeete. Rasenflächen sollten mit heimischen, insektenfreundlichen Wiesenblüchern eingesät werden. Für zu pflanzende Sträucher sollte autochthones Pflanzmaterial verwendet werden. Für zu pflanzende Großbäume sind entsprechend große Pflanzräume vorzusehen evtl. dazu notwendige Wurzelkammersysteme einzubauen. – Im Wohnquartier soll die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten bedacht werden. 	<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 Wärmepumpe für die Grundlast geplant.</p> <p>Innerhalb der Baugebiete können die Freiflächen auch mit Gemeinschaftsanlagen für die Bewohner ausgestattet werden. Der Freiflächengestaltungsplan zeigt hier die anvisierte Nutzung bereits auf, die im Rahmen der Genehmigung berücksichtigt wird. Bei der Pflanzenauswahl ist im Bebauungsplan eine Pflanzenliste bestimmt, die für die unterschiedlichen Anpflanzungen verschiedene Arten empfiehlt. Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial wird hinsichtlich anstehender, klimatischer Änderungen nicht empfohlen.</p> <p>Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO ist die Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie mit sozialen Einrichtungen explizit erwünscht und in der Planung vorgesehen. Dies entspricht städtebaulich auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.</p>
<p>Stadtverkehr Schwabach GmbH (11.08.2022)</p>	
<p>Zu o.g. Bebauungsplan werden wir keine Stellungnahme abgeben, da sich die ÖPNV-Anbindung des Geländes durch die Plananpassung nicht geändert hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Stadtwerke Schwabach GmbH (22.09.2022)</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben die Stadtwerke Schwabach keine Einwände.</p> <p>Seitens der Abteilung Betrieb- und Instandhaltung Strom benötigen wir jedoch Angaben zum elektrischen Leistungsbedarf des gesamten Baugebietes. Das Baugebiet war über eine kundeneigene Trafostation, früher Fa. Niehoff versorgt, die zeitnah zurückgebaut wird. Für die Projektierung der neuen Station, über die das gesamte Baugebiet zu versorgen ist, benötigen wir bitte zeitnah die Angabe bzgl. dem zu erwartenden Leistungsbedarf sowie die geplante Erzeugungsleistung (PV, BHKW) in Kilowatt. Zudem benötigen wir einen Zeitplan ab wann welche Gebäude zu versorgen sind. Hintergrund sind die langen Lieferzeiten von aktuell bis zu 60 Wochen.</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>Wir sind gern bereit, dem Erschließungsträger unser Angebotsportfolio vorzustellen und bitten dazu um Vermittlung des Kontakts.</p>	<p>Die Anregung zur Integration einer Mittelspannungsstation in die Planung im zentralen Bereich des Plangebiets wird berücksichtigt und im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Eine frühzeitige Abstimmung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Kontakte wurden dem Investor mitgeteilt.</p>
<p>Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Vodafone GmbH (16.09.2022)</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.</p>	

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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>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>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>
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (17.08.2022)</p>	
<p>Wir danken für die Information über das im Betreff genannte Planverfahren. Vom räumlichen Geltungsbereich des Planverfahrens sind weder bestehende noch derzeit geplant Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen.</p> <p>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>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Öffentlichkeit	
Öffentlichkeit 1	
<p>Im Nachklang zum Runden Tisch am Dienstag, dem 13.9.2022, möchten wir uns noch einmal an Sie und ihre Referenten wenden. Diese Stellungnahme sollte auch bei weiteren Beratungen zu dem Baugebiet Stadtgold mit angeheftet und vorgelegt werden.</p> <p>Wir begrüßen es ausdrücklich, dass Sie für diese bedeutende Stadtentwicklungsmaßnahme und die damit verbundene Verkehrsplanung die in Schwabach vertretenen und engagierten Verbände zum Runden Tisch eingeladen haben. Hierbei erhielten wir einen Einblick in die verschiedenen Problemfelder und die zu berücksichtigenden vielfältigen Interessen.</p> <p>Bezogen auf das neue Stadtquartier Stadtgold sehen wir es auch als wichtigen Schritt an, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mögliche Änderungen an dem vorhandenen Plan sind von uns Laien allerdings am wenigsten überschaubar und sehr komplex. Im Nachhinein erscheint uns die Anzahl der Wohnungen, die wegfallen sollen (15 nach den Aussagen von Herrn Kerkhoff bei einem Meter Grüngewinn für einen Fußweg entlang des Gebäudes) doch recht hoch gegriffen. Vielleicht lassen sich mit den Architekten andere Problemlösungen für eine Beibehaltung (evtl. kleinerer Wohnungen, Aufstockungen oder einen Gebäuderiegel an anderer Stelle oder ...) der Wohnungsanzahl doch noch finden.</p> <p>Die zwei alten Eichen müssen nach unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben. In diesem heißen Sommer – und das wird nicht der letzte in naher Zukunft sein – war deutlich zu spüren, wie um 10 und mehr Grad die Luft an der Limbacher Straße und in der Umgebung durch die Bäume gekühlt wurde. Eichen sind die Bäume, die vielfach in unseren Wäldern nachwachsen sollen, weil sie gegenüber Hitze und Klimawandel resilient sind. Da kann es nicht angehen, dass gerade diese alten Bäume der Baumaßnahme zum Opfer fallen sollen. Die durchaus löblichen Grünanpflanzungen und Bodenentsiegelungen in dem Gebiet wiegen zwar Einiges auf, aber bis der Bewuchs so groß ist, dass er klimatische Auswirkungen hat, dauert es viele Jahre. Wer weiß, wie unser Stadtklima bis dahin aussieht. Ein Handeln – in diesem Fall der Erhalt der alten</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ein Erhalt der Bäume sowie eine Verbreiterung des Fußweges entlang der Limbacher Straße würde ein Zurückversetzen der Gebäudefront von mindestens 4 m erfordern. Eine Kompensation des damit verbundenen Verlusts von vorwiegend gefördertem Wohnraum würde lediglich durch eine Aufstockung des Gebäudes erreicht werden können. Dies wird städtebaulich nicht befürwortet.</p> <p>In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Bäume - ist aktuell dringend geboten. Auch die zukünftigen Bewohner des Quartiers werden Schatten, Abkühlung und CO2-Reduktion zu schätzen wissen.

Es erschließt sich uns nicht, warum ein Gutachten zum möglichen Erhalt der Bäume bzw. den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen bei derzeitigen Plänen nicht schon erfolgt ist. Gut, dass Herr Paul dieses betreiben wird.

Die dringend erforderliche Verkehrswende erreicht uns alle hier heftig. Die Situation im Moment ist für Radfahrer und Fußgänger gefährlich und nicht tragbar. Und auch als Autofahrer ist der Kreuzungsbereich eher ein Gruselgraus. Wenn hier an der Verkehrsführung etwas geändert wird, muss das nicht nur die nächsten Jahre, sondern Jahrzehnte vorhalten. Es braucht eine solide und umfassende Lösung für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr. Das, was als ein Lösungsansatz mit 1,50 m Radfahrstreifen und Linksabbiegestreifen für motorisierte Fahrzeuge vorgelegt wurde, bleibt eine Bastellösung, die keine langfristigen und grundsätzlichen Verbesserungen bringt. Es ist das erklärte Ziel und bei der schnell fortschreitenden Klimaveränderung eine Notwendigkeit, mehr Fußgänger- und Radverkehr zu ermöglichen. Es gibt Untersuchungen, die zeigen, dass angenehme und schön gestaltete sichere Fußwege und breite – am besten baulich getrennte – sichere Fahrradwege (das sind nicht die Schutzstreifen, die wir hier in Schwabach so vielfach haben) viel mehr Menschen auch dazu bringen, ihr Auto häufiger stehen zu lassen.

Wir schlagen dazu weiter vor, weiterhin zu prüfen, ob nicht doch der Linksabbieger entfallen kann. Besonders eine Einbahnstraßenregelung erscheint

Abwägungsvorschläge

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der Verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Ein Baumbestandsplan („Baumbestandsplan“, WGF Landschaft, 16.10.2019) mit Ersteinschätzung sowie Einordnung in die Baumschutzverordnung ist bereits erstellt worden. Dieser ist Grundlage für eine Baumbilanz, worauf Kompensationsmaßnahmen abgestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Baurechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) erstellt worden, welches im ersten Teil die Auswirkungen vor allem auf die Fürther sowie die anliegenden Straßen der Knotenpunkte Fürther Straße / Hardenbergstraße und Fürther Straße / Limbacher Straße und mögliche Lösungswege zur zukünftigen Gestaltung aufgezeigt hat. Dabei wurde bereits im Bestand das Fehlen von Linksabbiegespuren identifiziert, wodurch die Flüssigkeit des Verkehrsflusses wie auch die Sicherheit nicht mehr zeitgemäß gewährleistet werden kann. Der Ausschuss für Umwelt und Mobilität hat für die Gestaltung der Fürther Straße hierbei die Varianten 1 und 2 ausgewählt und mit einer Variante 2a am 31.01.2022 eine Interimslösung beschlossen. Ziel des Beschlusses war es, die notwendigen Flächen zu sichern, welche für eine zukünftige Umsetzung der Variante 1 oder 2 benötigt werden. Beide Varianten beinhalten ausreichende Fahrspuren, um einen flüssigen Kfz-Verkehr zu ermöglichen, wie auch Fuß- und Radwege. Für das Bauleitplanverfahren weiterhin wichtig ist die zukünftige Gestaltung der Limbacher Straße im Kreuzungsbereich. Hier kann die Linksabbiegespur fast verdoppelt sowie ein ausreichend breiter Gehweg hergestellt werden.

Einbahnstraßenregelungen werden an dem Standort als nicht sinnvoll betrachtet, da dadurch unnötige Verkehrsmengen in die umliegenden Quartiere verlagert werden.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>höchst sinnvoll. Ja, die Autofahrer, die wir im Übrigen auch sind, werden zunächst fluchen, sich aber auch umgewöhnen. Der ÖPNV in Schwabach zeigt sich sehr flexibel und könnte evtl. auch eine Extragenehmigung erhalten. Vielleicht ist der eine oder die andere dann zu Fuß sogar schneller am Ziel. Für die Querung und Fortführung des Weges durch das Stadtgoldgelände bietet sich auch eine Brücke für Fußgänger und Radler über die Fürther Straße an. Das kann ein echter Hingucker werden.</p> <p>Alle Planungen und Umsetzungen, die jetzt gemacht werden, müssen unseren Kindern und Enkeln noch ein lebenswertes Umfeld bieten und deswegen ganz besonders dem Klimaschutz gerecht werden und nachhaltig sein. Wir wünschen uns mehr Mut und eine deutlichere Positionierung der Politik in Bezug auf den Klimaschutz.</p>	<p>Eine Brücke ist städtebaulich wie auch verkehrlich nicht sinnvoll. Um die Akzeptanz eines solchen Bauwerks zu gewähren, sind zudem lange Rampen für Radfahrer wie auch für eine barrierefreie Querung für Fußgänger nötig. Hierfür sind Flächen vorzuhalten, die in dem geplanten Quartier wie auch in der gewachsenen Umgebung nicht vorliegen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden alle Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB untereinander abgewogen, hierzu zählen neben Umwelt- und Naturschutz auch soziale sowie kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Denkmalschutz, Wohnbedürfnisse, Belange der Wirtschaft und der Versorgung sowie des Verkehrs. Danach kann eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.</p>
<p>Öffentlichkeit 2 (15.09.2022)</p>	
<p>Gegenstand dieses Schreibens sind die derzeitigen Planungen zur Bebauung und Verkehrsführung rund um das Areal Limbacher Straße/Fürther Straße in Schwabach.</p> <p>Unseren Informationen nach soll dort eine große Anzahl an Wohnungen entstehen. Von 195 Wohnungen soll ca. ein Viertel (47) zudem als nach EOF geförderte Wohnung errichtet werden.</p> <p>Die Planungen betreffend dieses Areal sind offenbar noch nicht vollständig abgeschlossen. Deswegen möchten wir zum jetzigen Zeitpunkt noch einmal die Interessen der Mieterinnen und Mieter einbringen. Aus deren Sicht ist die Versorgung mit einer großen Zahl von Wohnungen – zumal bezahlbarer geförderter – ausgesprochen wichtig. Wir möchten Sie bitten, sich bei der weiteren Planung dafür einzusetzen, dass die derzeitige Zahl geplanter Wohnungen und vor allem auch geförderter Wohnungen nicht unterschritten wird.</p> <p>Zudem möchten wir Sie bitten, diese Position auch im Stadtrat und den entsprechenden Beschlussgremien in unserem Namen einzubringen. Auch möchten wir Sie bitten, eine Ausfertigung dieses Schreibens an die Vorsitzenden der Fraktionen und Gruppen im Stadtrat bzw. die zuständigen Sprecher:innen</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der städtische Beschluss zum Mietwohnungsbau und gefördertem Wohnungsbau wird parallel zum Bauleitplanverfahren vertraglich zwischen Stadt und Investor abgesichert. Eine Verringerung der bisher anvisierten Miet- und geförderten Wohnungen soll damit verhindert werden.</p> <p>Alle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden durch den Stadtrat bewertet und abgewogen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>weiterzuleiten. Gern bieten wir uns auch als Gesprächspartner des Stadtrates oder eines entsprechenden Beschlussgremiums direkt an.</p> <p>Sollte sich abzeichnen, dass einzelne Fraktionen oder Beschlussgremien eine weitere Planung befürworten, die eine Reduktion der Wohnungszahlen zur Folge hätte, möchten wir ausdrücklich anbieten, die Sicht der Mieterinnen und Mieter auch noch einmal in einem persönlichen Gespräch mit Argumenten darzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Öffentlichkeit 3 (16.09.2022)</p>	
<p>Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Limbacher Str. Zu den Stoßzeiten, morgens und abends, kommt es heute schon in der Limbacher Str. (montags bis freitags) zu häufigem Rückstau von der Ampelanlage bis hin zur Kreuzung Hochgericht/Adam-Kraft-Str.! Die Folge ist, dass Fahrzeuge von Limbach kommend teilweise die Abkürzung in Richtung Süden über die Adam-Kraft-Str. wählen, hier mit „gefühlten“ mehr als 30 Km/h talabwärts brausen, in die Sandstraße einbiegen, um wieder in die Fürther Str. zu gelangen. Sie umgehen damit die Ampel. In einer Ampelphase schaffen es manchmal nur 2 Fahrzeuge, bei Gegenverkehr, die Kreuzung in Richtung Süden zu überwinden. Dies führt bereits seit Langem zu einer hohen Geräusch-Belastung und Gefährdung unserer Kinder! Eine Tiefgarageneinfahrt kurz vor der Ampel Limbacher/Fürther Str. wird die geschilderte Verkehrssituation deutlich verschlimmern.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten („Verkehrsplannerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Baurechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1 des v.g. Gutachtens) beträgt für den östlichen Teil der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 des v.g. Gutachtens wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Lichtsignalanlage. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Die Empfehlung einer Tiefgarageneinfahrt (gemäß Verkehrsgutachten Ziffer 3.2), dargestellt im Plan 5.3, stützt sich allein auf die Aussage von Bayernhaus, dass eine Verbindung der Tiefgaragen nicht möglich sei. „Geht nicht, gibt's nicht“. Ich bitte Sie, diese Behauptung zu überprüfen und sinnvollerweise die Verbindung der Tiefgaragen miteinander im Bebauungsplan festzulegen.

Baumfällung

Bei Schwabacher Baumaßnahmen, über die in der örtlichen Presse berichtet wird, steht die Einhaltung von Baumschutz stets im Fokus. In der aktuellen

Abwägungsvorschläge

prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Hinsichtlich eines möglichen Schleichverkehrs über die Adam-Kraft-Straße wurde nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen, da die Linksabbiegespur in der Limbacher Straße attraktiver gestaltet wird und das Linksabbiegen von der Sandstraße in die stark befahrene Fürther Straße als nicht attraktiv gewertet wird.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Planung werden alte, schützenswerte Bäume geopfert, um eine Tiefgarageneinfahrt zu ermöglichen, die, wie bereits oben erwähnt, die heute schon prekäre Verkehrssituation verschlimmern würde.

Diese Bäume sind schützenswert. Auch aus diesem Grund ist eine andere Lösung, als die im Gutachten empfohlene, anzustreben.

Parkplatzsituation

Die öffentlichen Park-Flächen rund um das ehemalige „Niehoff-Gelände“ (Limbacher Str., Hochgericht, Peter-Vischer-Str., Adam-Kraft-Str.) sind heute schon tagsüber gut ausgelastet und i.d.R. abends komplett zugeparkt.

Dem Verkehrsgutachten konnte ich entnehmen, dass etwa 200 Wohneinheiten, diverse Gewerbeflächen, sowie Kita und Kindergarten geplant werden. Aussagen über geplante Parkplätze in Tiefgaragen bzw. auf der Verkehrsfläche für Bewohner, Besucher, Kundschaft etc. konnte ich nicht finden. In der Planung Stand Nov. 2021, wurden für die damals geplanten Wohnungen schon zu wenig Parkplätze ausgewiesen. Ich befürchte aufgrund fehlender Informationen, dass der Stellplatznachweis nicht erfüllt wird. Ich bitte Sie, mir zum Planstand Parksituation Informationen zukommen zu lassen.

Abwägungsvorschläge

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Abrissarbeiten, Lärm und Staub Abrissarbeiten sind grundsätzlich hinzunehmen, sonst könnte nichts Neues geschaffen werden. Dagegen ist nichts einzuwenden. Allerdings sind bei diesem Bauvorhaben Belastungen festzustellen, die vermieden werden könnten, wenn in geeigneter Weise vorgegangen wird. Die andauernde Staubbelastungen, wenn vom Radlader von oben herunter in Mulden bzw. auf den Boden „abgekippt“ wird und wahre Staubwolken erzeugt werden, ist unerträglich. So etwas kann vermieden werden, z.B. durch Wassereinsatz. Auch die extreme Lärmbelastung, welche bereits vor 7:00 Uhr täglich beginnt, geht bereits an die Substanz und nervliche Belastung. Hier ist meiner Meinung nach Sorge zu tragen, dass nicht vor 7:00 Uhr mit den Arbeiten begonnen wird und Maßnahmen getroffen werden, um die Lärmbelastung in Zukunft zu minimieren. Es ist hinlänglich bekannt, dass nicht nur die ausführenden Mitarbeiter, sondern auch die betroffenen Anwohner durch die Dauerbelastung gesundheitliche Schäden davontragen können. Es liegt noch viel Zeit vor uns allen, in der wir mit diesen Beeinträchtigungen leben müssen. Es lohnt sich also noch, sich hier für uns Betroffene zu engagieren.</p>	<p>Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p>
<p>Öffentlichkeit 4 (18.09.2022) Öffentlichkeit 5 (16.09.2022) Öffentlichkeit 10 (18.09.2022) Öffentlichkeit 16 (16.09.2022)</p> <p>Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Limbacher Str. Zu den Stoßzeiten, morgens und abends, kommt es heute schon in der Limbacher Str. (montags bis freitags) zu häufigem Rückstau von der Ampelanlage bis hin zur Kreuzung Hochgericht/Adam-Kraft-Str.! Die Folge ist, dass Fahrzeuge von Limbach kommend teilweise die Abkürzung in Richtung Süden über die Adam-Kraft-Str. wählen, hier mit „gefühlten“ mehr als 30 Km/h talabwärts brausen, in die Sandstraße einbiegen, um wieder in die Fürther Str. zu gelangen. Sie umgehen damit die Ampel. In einer Ampelphase schaffen es manchmal nur 2 Fahrzeuge, bei Gegenverkehr, die Kreuzung in Richtung Süden zu überwinden.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der An-</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Dies führt bereits seit Langem zu einer hohen Geräusch-Belastung und Gefährdung unserer Kinder!

Eine Tiefgarageneinfahrt kurz vor der Ampel Limbacher/Fürther Str. wird die geschilderte Verkehrssituation deutlich verschlimmern.

Die Empfehlung einer Tiefgarageneinfahrt (gemäß Verkehrsgutachten Ziffer 3.2), dargestellt im Plan 5.3, stützt sich allein auf die Aussage von Bayernhaus, dass eine Verbindung der Tiefgaragen nicht möglich sei. „Geht nicht, gibt's nicht“. Ich bitte Sie, diese Behauptung zu überprüfen und sinnvollerweise die Verbindung der Tiefgaragen miteinander im Bebauungsplan festzulegen.

Abwägungsvorschläge

lage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Hinsichtlich eines möglichen Schleichverkehrs über die Adam-Kraft-Straße wurde nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen, da die Linksabbiegespur in der Limbacher Straße attraktiver gestaltet wird und das Linksabbiegen von der Sandstraße in die stark befahrene Fürther Straße als nicht attraktiv gewertet wird.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Baumfällung

Bei Schwabacher Baumaßnahmen, über die in der örtlichen Presse berichtet wird, steht die Einhaltung von Baumschutz stets im Fokus. In der aktuellen Planung werden alte, schützenswerte Bäume geopfert, um eine Tiefgarageneinfahrt zu ermöglichen, die, wie bereits oben erwähnt, die heute schon prekäre Verkehrssituation verschlimmern würde.

Diese Bäume sind schützenswert. Auch aus diesem Grund ist eine andere Lösung, als die im Gutachten empfohlene, anzustreben.

Parkplatzsituation

Die öffentlichen Park-Flächen rund um das ehemalige „Niehoff-Gelände“ (Limbacher Str., Hochgericht, Peter-Vischer-Str., Adam-Kraft-Str.) sind heute schon tagsüber gut ausgelastet und i.d.R. abends komplett zugeparkt.

Abwägungsvorschläge

Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stell-

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Dem Verkehrsgutachten konnten wir entnehmen, dass etwa 200 Wohneinheiten, diverse Gewerbeflächen, sowie Kita und Kindergarten geplant werden. Aussagen über geplante Parkplätze in Tiefgaragen bzw. auf der Verkehrsfläche für Bewohner, Besucher, Kundschaft etc. konnte ich nichts finden. In der Planung Stand Nov. 2021, wurden für die damals geplanten Wohnungen schon zu wenig Parkplätze ausgewiesen. Ich befürchte aufgrund fehlender Informationen, dass der Stellplatznachweis nicht erfüllt wird. Ich bitte Sie, mir zum Planstand Parksituation Informationen zukommen zu lassen.</p>	<p>plätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Öffentlichkeit 6 (21.09.2022)</p>	
<p>Bei genauer Betrachtung des im Internet detailliert skizzierten Bauvorhabens auf dem ehemaligen Fabrikgelände Niehoff, halten wir als direkte Anrainer eine Stellungnahme für dringend geboten und bitten um Berücksichtigung unserer nachfolgend geschilderten Anliegen.</p> <p>„Beweissicherung“ Wir bitten schon jetzt nachdrücklich um die sorgfältige Vorbereitung der Baumaßnahmen durch eine entsprechende Beweissicherung an unserem Anwesen. Sowohl durch den Abriss der bestehenden Bausubstanz als auch durch den geplanten Bau einer Rigole sowie den Bau des angedachten Kreisverkehrs direkt an der Kreuzung Limbacher Str. / Am Hochgericht / Adam-Kraft-Straße erwarten wir mögliche, erhebliche Beeinträchtigungen an der bestehenden Bausubstanz hangabwärts. Ganz maßgeblich steht auch die Frage im Raum, wer ggf. für entstandene Schäden am Gebäude haftet. Bitte informieren Sie uns diesbezüglich.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst. 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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.</p>
<p>Geplante Rigole zur Entwässerung der Freiflächen des Neubauprojekts Die geplante Rigolen-Versickerung wird gemäß aktuellen Planungen direkt „bergauf“ unseres Anwesens gebaut. Durch die Hanglage befürchten wir Sickerwasser in deutlich größeren Mengen als dies bislang der Fall war. Durch</p>	<p>Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

den weiteren Lauf des Wassers in den Bodenschichten in Richtung Süden könnte ein deutlich erhöhter Wasserdruck auf unseren Kellermauern lasten, der nach und nach zu erheblichen Gebäudeschädigungen führt. Eine Entwässerung der Freiflächen des neuen Baugebiets via Anschluss am Kanal erscheint uns hier als deutlich sicherer / bessern. Wir bitte um sorgfältige Prüfung und ggf. Änderung der bestehenden Planungen.

Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Die Verkehrsbelastung zu den Stoßzeiten morgens und abends ist schon heute sehr groß und wir fürchten, dass ein Kreisverkehr den Rückstau, der ab und an aus Limbach kommend durchaus bis zur Ampel Fürther-Straße reicht, nicht verbessern, eher verschlimmern würde. Auch fürchten wir durch die Baumaßnahmen, insbesondere die Grabe- und Planiermaßnahmen, die unser Eckgrundstück unmittelbar tangieren würden, mögliche Beeinträchtigungen der Bausubstanz. Vor dem Hintergrund beider Argumente bitten wir um sorgfältige Überprüfung der aktuellen Planungen sowie um die oben bereits erwähnte, sorgfältige Vorbereitung eines Beweissicherungsverfahrens.

Abwägungsvorschläge

über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert. Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird bestimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1 des Gutachtens) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Parkplatzsituation

In Anbetracht der heute schon belastenden Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen bitten wir um sorgfältige Planung der angedachten Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen für die Bewohner. Zusätzlich wichtig erscheint uns die Planung geeigneter Parkflächen auf dem Freigelände, die z.B. für die geplanten Läden und KiTa „praktisch“ Verwendung finden können. Von Schwabacher Schulen wissen wir aus regelmäßigen Pressemitteilungen, dass die ihre Kinder „anliefernden“ Eltern auf sinnvolles Parken keinerlei Rücksicht nehmen – starke Beeinträchtigungen der Anwohner sind bei schlechter Planung folglich vorprogrammiert. Öffentlich zugängliche Informationen zu den Planungen zur zukünftigen Parkplatzsituation sind leider mehr als dünn.

Lärm- und Schmutzbelastung durch sicher langjährige Abriss- und Bauarbeiten

Sowohl im Hinblick auf die Abriss- als auch auf die nachfolgenden Bauarbeiten bitten wir um „anwohnerschonende Maßnahmen“. Die Mieter unseres Anwesens mussten schon über lange Jahre hinweg Gebäudeerschütterungen durch die „Recycling-Abteilung“ der Firma Niehoff genau im Norden unseres Anwesens hinnehmen – vorm Lärm ganz zu schweigen. Mal ganz hemdsärmelig formuliert kommen Wind und Wetter auch meist aus Nord-West, so dass ein Großteil der Staubbelastung sicherlich in Richtung unserer Häuser wehen wird. Wir alle wissen, dass es diesbezüglich inzwischen gute Möglichkeiten gibt, die Umgebung „zu schonen“.

Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.

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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zusammenfassend... Klar – die Umwandlung des bisherigen Fabrikgeländes in Wohneinheiten klingt sehr positiv und gibt dem „Viertel“ sicherlich später einen höheren Wohnwert und mehr Wohlfühlcharakter – wunderbar – darauf freuen wir uns. Und: wo gehobelt wird, fallen Späne. Auch das ist akzeptiert. Dennoch bitten wir um bestmögliche Berücksichtigung der Anliegen aller Anrainer und aktiven Einbezug sowohl in weitere Entscheidung als auch rein informativ.</p>	<p>Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p> <p>Die Einbeziehung der Bürgerschaft wurde rein formal durch die Beteiligungen im Rahmen der Bauleitplanverfahrens gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt, als auch zusätzlich und nicht gesetzlich vorgeschrieben durch informelle Informationsabende während der davor stattgefundenen Entwurfsphase im Rahmen der unterschiedlichen Entwurfsansätze aber auch der Abbrucharbeiten mit den umliegenden Bewohnern, um Abläufe zu verbessern und verträglicher zu gestalten.</p>
<p>Öffentlichkeit 7 (13. u. 15.09.2022)</p>	
<p><u>13.09.2022</u></p> <p>Rigolen-Versickerung Durch die geplante Lage der Rigolen-Versickerung im südlichen Bereich (gegenüber den Häusern Limbacher Str. 40 a – c) kann zu einem erhöhten Schichtenwasser-Aufkommen an der nördlichen Kelleraußenwand unseres Anwesens kommen, da unser Haus in der Fließrichtung des Wassers liegt. Dies würde dazu führen, dass die Außenwände durchfeuchten und die Baustoffsubstanz dauerhaft geschädigt wird. Wir bitten die Planung zu ändern, so dass das anfallende Wasser in die städtische Kanalisation eingeleitet wird, so wie das bei anderen Bauvorhaben üblicherweise bei der Erschließung vorgenommen wird.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert. Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird be-</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Limbacher Str.

Zu den Stoßzeiten morgens und abends kommt es heute schon in der Limbacher Str. (montags bis freitags) zu häufigem Rückstau von Fahrzeugen von der Ampelanlage bis hin zur Kreuzung Hochgericht/Adam-Kraft-Str. Die Folge ist, dass Fahrzeuge von Limbach kommend teilweise die Abkürzung in Richtung Süden über die Adam-Kraft-Str. wählen, hier mit „gefühlten“ mehr als 30 Km/h talabwärts brausen, in die Sandstraße einbiegen, um wieder in die Fürther Str. zu gelangen, um somit die Ampel zu umgehen. In einer Ampelphase schaffen es manchmal nur 2 Fahrzeuge bei Gegenverkehr, die Kreuzung in Richtung Süden zu überwinden.

Eine Tiefgarageneinfahrt kurz vor der Ampel Limbacher/Fürther Str. wird die geschilderte Verkehrssituation deutlich verschlimmern.

Abwägungsvorschläge

stimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Hinsichtlich eines möglichen Schleichverkehrs über die Adam-Kraft-Straße wurde nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen, da die Linksabbiegespur in der Limbacher Straße attraktiver gestaltet wird und das Linksabbiegen von der Sandstraße in die stark befahrene Fürther Straße als nicht attraktiv gewertet wird.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Die Empfehlung einer Tiefgarageneinfahrt (gemäß Verkehrsgutachten Ziffer 3.2), dargestellt im Plan 5.3, stützt sich allein auf die Aussage von Bayernhaus, dass eine Verbindung der Tiefgaragen nicht möglich sei. „Geht nicht, gibt's nicht.“ Wir bitten Sie, diese Behauptung zu überprüfen und sinnvollerweise die Verbindung der Tiefgaragen miteinander im Bebauungsplan festzulegen.

Bei Schwabacher Baumaßnahmen, über die in der örtlichen Presse berichtet wird, steht die Einhaltung von Baumschutz stets im Fokus. In der aktuellen Planung werden alte, schützenswerte Bäume geopfert, um eine Tiefgarageneinfahrt zu ermöglichen, die, wie bereits oben erwähnt, die heute schon prekäre Verkehrssituation verschlimmern würde. Diese Bäume sind schützenswert. Auch aus diesem Grund ist eine andere Lösung, als die im Gutachten empfohlene, anzustreben.

Abwägungsvorschläge

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrückte sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveaugleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Parkplatzsituation

Die öffentlichen Park-Flächen rund um das ehemalige „Niehoff-Gelände“ (Limbacher Str., Hochgericht, Peter-Vischer-Str., Adam-Kraft-Str.) sind heute schon tagsüber gut ausgelastet und i.d.R. abends komplett zugeparkt. Dem Verkehrsgutachten konnten wir entnehmen, dass etwa 200 Wohneinheiten, diverse Gewerbeflächen sowie Kita und Kindergarten geplant werden. Aussagen über geplante Parkplätze in Tiefgaragen bzw. auf der Verkehrsfläche für Bewohner, Besucher, Kundschaft etc. konnten wir nicht finden. In der Planung Stand Nov. 2021, wurden für die damals geplanten Wohnungen schon zu wenig Parkplätze ausgewiesen. Wir befürchten aufgrund fehlender Informationen, dass der Stellplatznachweis nicht erfüllt wird. Wir bitten Sie, uns zum Planstand Parksituation Informationen zukommen zu lassen.

Abrissarbeiten, Lärm und Staub

Abrissarbeiten sind grundsätzlich hinzunehmen, sonst könnte nichts Neues geschaffen werden. Dagegen ist nichts einzuwenden. Allerdings sind bei diesem Bauvorhaben Belastungen festzustellen, die vermieden werden könnten, wenn in geeigneter Weise vorgegangen wird. So z.B. andauernde Staubbelastungen, wenn vom Radlader von oben herunter in Mulden bzw. auf den Boden „abgekippt“ wird und wahre Staubwolken erzeugt werden. So etwas kann vermieden werden, wenn es ordentlich geplant wird und mit Wassereinsatz entstehende Staubwolken vermieden werden. Das vermissen wir. Auch gegen das häufige Meißeln mit dem großen Bagger können Lösungen, wie z.B. „mobile Einhausungen“ mit weichen Dämmstoffen bestückt, eingesetzt werden, um den Schall zu brechen, oder andere geeignete Schalldämmmaßnahmen. Das vermissen wir auch.

Abwägungsvorschläge

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Beim „Umlegen“ von großen Betonstücken klappert bei uns das Geschirr in der Vitrine. Entsorgungsunternehmen laden deutlich vor 7:00 Uhr leere Container geräuschvoll ab. Der Abriss wird sicherlich noch einige Monate dauern. Wir erwarten hier Unterstützung von den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung. Bitte informieren Sie uns, wer hier für uns zuständig ist und wie wir unterstützt werden, dass die Staubbelastung in Grenzen gehalten und der extreme Lärm deutlich gedämmt wird.

Es ist hinlänglich bekannt, dass nicht nur die ausführenden Mitarbeiter, sondern auch die betroffenen Anwohner durch die Dauerbelastung gesundheitliche Schäden davontragen können.

Es liegt noch viel Zeit, in der wir mit diesen Beeinträchtigungen leben müssen, vor uns. Es lohnt sich also noch, sich hier für uns Betroffene zu engagieren.

Bauschäden

Wer haftet für entstandene Schäden am Gebäude? An wen muss man sich wenden und wie organisiere ich die Beweissicherung? Welche Stelle der Stadtverwaltung kann hier beraten? Eine Antwort wäre hilfreich.

15.09.2022

Rigolen-Versickerung

Welche Wässer werden in die Rigole eingeleitet?

Wie groß ist die Rigole (L x B x H), Fassungsvermögen?

Lage der Unterkante der Rigole und Lage der Versickerungsvorrichtung ü. NN?

Wohin wird der Überlauf der Rigole eingeleitet?

Abwägungsvorschläge

ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.

Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.

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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.

Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Die ungefähre Lage und Größe der Rigolen werden zum erneuten Entwurf auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 aktualisiert. Die genaue Berechnung des Fassungsvermögens und der Unterkanten der jeweiligen Rigolen wird auf Ebene der Genehmigungsplanung erstellt.</p>
<p>Öffentlichkeit 8 (04.07.2022)</p>	
<p>Auch uns ist bewusst, dass dringend Wohnraum geschaffen werden muss.</p> <p>Dass jedoch der Baumbestand Fürther- Limbacher- Straße dem Bauprojekt weichen soll und plattgemacht wird, kann nicht sein.</p> <p>Die Stadt Schwabach hat seit Jahrzehnten eine Baumschutzverordnung, über welche partiell zu diskutieren ist, aber grundsätzlich funktioniert.</p> <p>Auffällig ist, dass sich Maßnahmen von Bauträgern grundsätzlich über diese Verordnung hinwegsetzen und dies häufig auch genehmigt wird.</p> <p>Eine Zufahrt für die Tiefgarage lässt sich bei vernünftiger Planung auch um einige Meter verlegen.</p> <p>Im konkreten Fall wird auf die Vorteile für Fußgänger und Fahrradfahrer hingewiesen, das kann aber nicht zulasten des jetzigen Baumbestandes gehen.</p> <p>Mit einer vernünftigen Planung und Rücknahme des Raumes für den KFZ-Individualverkehr lässt sich die Situation für Fußgänger- und Fahrradfahrer entscheidend verbessern.</p> <p>Dazu gehört natürlich ein Konzept für den zukünftigen Verkehrsfluss, der nicht alleine auf den PKW/LKW Verkehr zugeschnitten ist.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden.</p> <p>Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.</p> <p>Der allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Verkehrsgutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Kleine Anmerkung als Wolkersdorfer: Wir vermissen das Konzept, mindestens nach der Entscheidung Fahrradweg/Tempo 30 entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße.</p> <p>Der Schlusssatz im Bericht der HST, "ich bin gespannt, wann uns uralte Bäume genau so wichtig sind wie der Verkehr, auf den Tag freue ich mich" entspricht genau unserer Meinung.</p>	<p>derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.</p> <p>Hinsichtlich der Verbesserung der Radinfrastruktur hat sich der Ausschuss für Umwelt und Mobilität auf Basis des vorgenannten Gutachtens auseinandergesetzt und beschlossen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Verkehrsflächen entlang der Fürther Straße sowie Limbacher Straße für eine Verbesserung der Fußgänger- und Radwege auszuweiten. Mit der Bereitschaft des Investors Flächen abzutreten, können spätere Umbaumaßnahmen der Straßenräume vorgenommen werden.</p>
<p>Öffentlichkeit 9 (19.09.2022)</p>	
<p>Wir nehmen Bezug auf die Errichtung eines Neubaukomplexes von über 200 Wohneinheiten auf dem ehemaligen „Niehoff“-Gelände. Dabei stellen sich für uns einige Fragen und Widersprüche. Wir erhoffen uns und fordern von Ihnen zu einigen Punkten eine Stellungnahme und an anderen Stellen eine Korrektur des Bauvorhabens.</p> <p>1. Baumbestand</p> <p>In der Bürgerversammlung vor ca. 2 Jahren, an der ich teilgenommen habe, wurde bestätigt, den Baumbestand, sofern möglich zu erhalten. Wie wir nun erfahren mussten, ist nunmehr geplant über 100 Jahre Bäume wegen einer Tiefgarageneinfahrt in der Limbacher Straße, zu fällen. Die Begründung ist wohl eine Alternativlosigkeit, jedoch haben wir erfahren, dass es sehr wohl möglich ist, die Tiefgarageneinfahrt hier zu vermeiden und auf eine einzige Einfahrt in der Fürther Straße zu reduzieren und die Tiefgaragen unterirdisch miteinander zu verbinden.</p> <p>Offensichtlich geht es nun nicht mehr um Machbarkeit und den Erhalt des alten Baumbestandes, sondern nur noch rein darum Geld zu sparen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Der Oberbürgermeister hatte dies bei der erwähnten Bürgerversammlung jedoch anders beschrieben und glaubhaft versichert, dass auf Ökologie geachtet werden soll.

Wir bitten um Alternativplanung und zu vermeiden, den Lebensraum von Eichhörnchen und Vögeln zu vernichten, die hier schon viele Jahre leben. Es gibt Alternativen! Wir bitten an der Stelle den Oberbürgermeister Wort zu halten und entsprechend eine Umplanung vornehmen zu lassen.

Abwägungsvorschläge

Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

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.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

2. Fassaden- und Dachbegrünung

In der gleichen Bürgerversammlung wurde von Dach- bzw. Fassadenbegrünung berichtet. In den aktuellen Plänen ist davon nichts mehr ersichtlich. Soll hier Lärmschutz und Ökologie ebenfalls dem Rotstift zu Gunsten des Investors zum Opfer fallen?

Wir erwarten von Ihnen ein ausgearbeitetes ökologisches Konzept, das dem Klimawandel Rechnung trägt.

3. Raumversiegelung

In den Plänen sind kaum Grünflächen erkennbar. Ist dies überhaupt zulässig und sinnvoll, bedenkt man doch den stetigen Temperaturanstieg aufgrund des Klimawandels? Es gab in der Bürgerversammlung Überlegungen Steingärten zu verbieten, nun wird in einer großen Anlage anders geplant, d.h. mit Verzicht auf entsprechende Grünflächen? Erscheint nicht sonderlich glaubwürdig, wenn sich die Stadtvertreter nun eher weniger um Ökologie und Lebensqualität in der Stadt kümmern.

Bitte um detaillierte Aufstellung und Darlegung wie die erforderlichen Grünflächen auf dem Neubaugrundstück erreicht werden soll.

Abwägungsvorschläge

Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan als sogenannten CEF-Maßnahmen festgesetzt und in der Begründung beschrieben.

Eine extensive Dachbegrünung ist flächenhaft auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude auszuführen. Für die Fassadenbegrünung werden Pflanzenarten vorgeschlagen, eine Ausführung ist jedoch nicht zwingend. Der Lärmschutz wird durch bauliche Teile der Gebäude umgesetzt. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung markiert und durch textliche Festsetzungen werden die baulichen Maßnahmen bestimmt. Der Lärmschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine Baumbilanz erstellt, worin den zu rodenden Bäumen Kompensationsmaßnahmen durch Neupflanzungen entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach gegenübergestellt sind. Das Regenwasser wird größtenteils über die extensive Dachbegrünung sowie durch Bodenüberdeckungen über den Tiefgaragen zurückgehalten und verdunstet, was positive Effekte für das lokale Klima bewirkt.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans setzt neben Grünflächen, worin nur eine geringfügige Versiegelung zulässig ist, auch Baugebiete fest (Urbane Gebiete). Innerhalb der Baugebiete wird die Versiegelung durch die GRZ festgesetzt, diese gibt das maximal zulässige Verhältnis von Überbauung zu Grundstücksfläche an. Z.B bei einer GRZ von 0,6 können 60 % des Grundstücks überbaut werden. Die übrigen nicht überbauten Flächen sind gem. den textlichen Festsetzungen als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten gelten aufgrund ihrer Isolierung gegenüber dem darunterliegenden Boden sowie ihrer ökologischen Funktionslosigkeit als bauliche Anlagen und sind in Vegetationsflächen nicht zulässig. Diese Vegetationsflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht zu erkennen, jedoch im Freiflächengestaltungsplan, auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

4. Rigolen-Planung

Bislang ist es nach unserem Kenntnisstand Usus, Abwässer an die Kanalisation anzuschließen. Hier scheint ein anderer Weg beschritten zu werden. Wir machen uns ernsthaft Sorgen, dass aufgrund von Starkregen und nicht ausreichend geplanter Abwasserführung, die bisher absolut trockenen und feuchtigkeitsfreien Keller der tiefer liegenden Gebäude fahrlässig (aufgrund von mangelhafter Planung) oder gar vorsätzlich (wegen Geldeinsparungsmaßnahmen) gefährdet werden.

Wer haftet nach Fertigstellung für danach evtl. entstehende Schäden durch Feuchtigkeitsbildung in den Kellern der Häuser der Limbacher Straße oder der darunterliegenden Gebäude? Übernimmt die Stadt Schwabach die Haftung und zahlt für künftige Schäden, ist dies Aufgabe des Investors oder soll dies auf die Anwohner abgewälzt werden?

In dem Fall erwarte ich von den Bürgervertretern, dass unsere Interessen vertreten werden und nicht nur die des Investors Berücksichtigung finden! Lassen Sie bitte alles an den Kanal anschließen.

5. Verkehrsführung/Kreisverkehr/Tiefgarage/Verkehrslärm

Die künftige Verkehrsführung in der Limbacher Straße / Am Hochgericht sieht einen Kreislauf und eine Tiefgaragenein-/ausfahrt in der Limbacher Straße vor. Die Tiefgaragenein-/ausfahrt liegt nur ca. 15-20 m vor der Kreuzung zur Fürther Straße. Meiner Meinung nach muss man sehr naiv sein, zu glauben, dass es hier zu keiner Verkehrsbeeinträchtigung bis hinein in die Fürther Straße kommen wird, zumal bereits heute längere Rückstaus festzustellen sind. Dies sollte unter Berücksichtigung zusätzlich zu Punkt 1 dringend überdacht werden.

Abwägungsvorschläge

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ebenfalls dazu gehört ein mit der Stadt Schwabach abzuschließender Durchführungsvertrag.

Das Abwasser (oder auch Schmutzwasser) wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert. Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird bestimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

Grundsätzlich gilt, dass bei baulichen Schäden jedweder Art, der Verursacher zu ermitteln ist. Dieser ist entsprechend für die Reparatur heranzuziehen.

Ein Kreisverkehr am Knotenpunkt Limbacher Straße / Hochgericht / Adam-Kraft-Straße ist seitens der Stadt derzeit nicht geplant.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Wer trägt die Verantwortung für die aufgrund von Unfällen entstehende Personenschäden? An der Stelle appellieren wir an die Fürsorgepflicht für die Einwohner durch die Entscheidungsgremien und bitten um Korrektur der Pläne. Wir hatten aufgrund der extrem stark befahrenen Limbacher Straße bereits in der Bürgerversammlung nach einer Tempo 30 Zone gefragt. Leider haben wir bis heute keine Antworten aus dieser Versammlung erhalten (trotz Zusage des OB).

Aufgrund der unter Punkt 6 geschilderten Situation und der beabsichtigten Verkehrsführung befürchten wir dauerhaft deutliche Zusatzbelastungen durch gesteigerten PKW-Verkehr.

Auch dies bitten wir für uns als auch für die geplanten Wohnungen, die davon ebenfalls betroffen sein werden, zu berücksichtigen. Zum Verkehrsgutachten soll nicht unerwähnt bleiben, dass ein Gutachter, der in der Überschrift statt Limbacher Straße „Limburger Straße“ schreibt, wenig Vertrauen auf inhaltliche Qualität erweckt, wenn bereits die Basics schon nicht stimmen. Gerne kann das Projekt in der „Limburger Straße“ – wo auch immer sich diese befindet – umgesetzt werden.

Abwägungsvorschläge

Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Festlegung der Geschwindigkeit ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Unbestritten würde eine Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h die Sicherheit im Straßenverkehr verbessern. Die Straßenverkehrsordnung und die für die Stadt Schwabach anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften lassen eine Ausweisung dieser Geschwindigkeiten nur an wenigen Stellen zu (z.B. vor Schulen). Aus diesem Grund wird im Gutachten auch auf die (bisherige) zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h abgestellt.

Bei Unfällen haftet privatrechtlich der Unfallverursacher.

Der Schreibfehler zur Limbacher Straße wurde geprüft, konnte jedoch nicht gefunden werden.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

6. Parksituation

Anhand der Pläne ist ein deutliches Defizit an Parkplätzen im Vergleich zu den vorgesehenen Wohnungen zu vermuten. Nach unserem Kenntnisstand ist pro Wohnung bis 90 qm 1 Stellplatz, darüber 2 Stellplätze vorzuhalten. Das wird wohl nicht ansatzweise erreicht. In Bayern liegt nach statistischen Erhebungen ganz aktuell die Anzahl der PKW pro 1.000 Einwohnern bei 662! Wo sollen denn alle Parken?

Hinzu kommt, dass für Kindergartenpersonal und Personal der übrigen Gewerbe (z.B. Bäcker) offensichtlich keine Parkmöglichkeiten vorgesehen sind. Zudem kommen Besucher und Paketdienste etc. Außerdem veranstaltet der Kindergarten mit seinen lächerlichen 3 Kurzparkplätzen Elternabende, Kindergartenfeste, Kinderbasare etc. Wo sollen all diejenigen parken?

Soll dies alles zu Lasten der Allgemeinheit und der bereits heute angespannten Parksituation gehen? Wir stellen nunmehr schon fest, dass Autos auf der Bushaltestelle parken, LKWs den Fahrradstreifen zustellen. Es entsteht ein erhebliches Risiko für Fußgänger, Radfahrer usw.! Oder ist die Auffassung, dass der künftige Verkehr über den Luftweg durchgeführt wird z.B. Parkplatz für Flugtaxi auf den Neubauten?

Im Ernst: das führt zu einem Fiasko, bitte überdenken Sie die Planung!

7. Bauhöhe/Stadtbild

Auf der Bürgerversammlung wurde in keinster Weise von einer 5-stöckigen Bauhöhe zuzüglich Aufbauten gesprochen. Der Oberbürgermeister hat versichert, dass dies deutlich niedriger ausfallen wird. Stimmt die Aussage des OB nicht (mehr)? Im Übrigen sollte sich der Stadtrat nicht dadurch verewigen wollen, hier Bausünden zu begehen und das Bild der Siedlung durch einen viel zu hohen Neubau zu zerstören.

Die maximale Bauhöhe sollte die der ehemaligen Niehoff-Fabrikgebäude nicht übersteigen. Alles andere wäre eine Schande für die Stadtplanung und des Stadtbildes. Die Verantwortung trägt der Stadtrat.

Schauen Sie sich bitte vor Ort (!) die bestehenden Gebäude an, machen Sie sich ein Bild und überdenken Sie die Bauhöhe!

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der ursprünglichen 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. Die Abstände zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden im MU 5 sind zudem etwas größer als zum ehemaligen Gewerbebau und halten die Abstandsflächen deutlich ein. Zur Durchgrünung und Abschirmung zu den Bestandsgebäuden im Norden ist in der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen dient.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>8. Baulärm Aktuell leiden sämtliche Anwohner in größerem Umfeld unter der Baubelästigung. Teilweise erscheint es bereits als Vorsatz morgens um halb 7 Container mit einem Riesenknall auf die Erde fallen zu lassen. Welche Art der Entschädigung wird denn für derartige Belastungen vorgesehen? Es soll mittlerweile verstärkt und pandemiebedingt Home-Office angeboten werden. Es fällt verdammt schwer sich zu konzentrieren. Wie soll man denn ordentlich seinen Job machen? Genauso werden das Homeschooling bzw. „stinknormale“ Hausaufgaben, Lernen auf Prüfungen, wie z.B. die Abschlussprüfung unseres Sohnes, zum Martyrium. Dauerkopfschmerzen sind an der Tagesordnung. Wir können dem nicht entfliehen! Während in der Nachbarschaft Rücksicht genommen wird und bspw. keine Rasen in der Mittagszeit gemäht werden etc. so ist die kontinuierliche Dauerbeschallung, die an startende und landende Flugzeuge erinnert, ein Hohn für die ansonsten bestehende Rücksichtnahme. Welche Maßnahmen und Entschädigungen sind hierfür vorgesehen?</p> <p>Wir bitten eindringlich um Prüfung und Beantwortung unserer Punkte. Gerne treten wir in Dialog mit Stadträten und Verantwortlichen, um unsere Sorgen und Nöte in einem persönlichen Gespräch zu verdeutlichen. Wir als direkt betroffene Anwohner benötigen von Ihnen als unseren Vertretern im Stadtrat Hilfe und Unterstützung.</p>	<p>Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p>
<p>Öffentlichkeit 11 (09.09.2022)</p>	
<p>Hiermit setze ich Sie davon in Kenntnis, dass die Arbeit in meinen Praxisräumen seit Monaten durch die Baustellentätigkeiten der Bayern Bau auf dem ehemaligen Niehoffs-Gelände erheblich gestört sind. Lärmbelästigungen, Schadstoffbelastung in der Luft durch Durchführung der Abrissarbeiten, Beben des Bodens führten zu folgenden Konsequenzen für meine Tätigkeit</p>	<p>Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> – Hyonose- und Coachingtermine mussten wegen für diese Arbeit nicht zumutbaren Lärmpegeln von oft über 100 dB abgesagt oder abgebrochen werden – In der Praxis durchgeführte Online-Seminare mussten ebenfalls abgesagt bzw. immer wieder unterbrochen werden – Medizinische Behandlungen mussten abgesagt werden, um kranke Patienten nicht zusätzlichen Schadstoffbelastungen auszusetzen – Büroarbeit sowie medizinische Tätigkeit, die eine hohe Konzentration benötigen waren zeitweise in den Praxisräumen nicht durchführbar – Patienten haben von ihrer Seite Termine abgebrochen, da sie durch das extreme Beben des Bodens und den massiven Lärmpegel verunsichert wurden. <p>Da der Bau sich noch länger hinziehen wird hat dies Konsequenzen für meinen Betrieb. Wer übernimmt die Entschädigung für entsprechende Einbußen? Welche Anpassungsmöglichkeiten werden durch die Stadt bzw. den Bauträger bis zu welchem Zeitpunkt zugesichert um einen ungestörten Arbeitsablauf in meinen Praxisräumen sicherstellen zu können?</p>	<p>Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p> <p>Auch dieses Thema ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Mögliche Entschädigungsleitungen durch Verdienstausfälle sind im bilateralen Verhältnis gegenüber dem Investor aufzuzeigen und ggf. privatrechtlich geltend zu machen.</p>
Öffentlichkeit 12 (2 Stellungnahmen, beide 15.09.2022)	
<p>1. Zweckbestimmung „Gartenfläche“ Die Zweckbestimmung „Gartenfläche“ muss entfallen. Wir werden dies unter keinen Umständen akzeptieren. Es gibt in Schwabach und vielen anderen Städten denkmalgeschützte Häuser, die keinen Garten von 2000 m² aufweisen und neben die trotzdem weitere Gebäude errichtet werden dürfen. Herr K. Maier von der Denkmalsschutzbehörde in Schwabach hat uns im persönlichen Gespräch vor Ort versichert, dass Seiten des Denkmalschutzes unserem denkmalgeschütztem Haus kein denkmalgeschützter Grund behördlich zugeordnet ist.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden angepasst, so dass eine zusätzliche Bebauung mithilfe eines größeren Baufensters und entsprechend der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 6 BauNVO ermöglicht wird. Zu berücksichtigen bleiben weiterhin die gegebene Erschließungssituation, der Denkmalschutz sowie der prägende Baumbestand. Jede denkmalgeschützte bauliche Anlage besitzt je nach Größe und Umfang einen dazugehörigen Nahbereich, der den Schutzstatus sichert. Dieser ist im Einzelfall und in Abstimmung mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild zu bestimmen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Unser Grundstück kann auch nicht als „grüne Ausgleichsfläche“ für die umfangreichen versiegelten Flächen im Baugebiet Stadtgold herangezogen werden, wie dies von Vertretern der Fa Bayerhaus bei Gesprächen verbalisiert wurde.

Die Vorgaben im Bereich MU 6 müssen, unter Berücksichtigung des vorh. Baudenkmals, den Festsetzungen der angrenzenden Grundstücksfläche (MU 5) entsprechen, z. B. mind. mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,1. Die Baulinien / Baufelder können, abgesetzt vom Baufeld des best. Gebäudes, auf dem Grundstück ausgewiesen werden. Die geplante Zweckbestimmung würde einer Wertminderung des Grundstücks in Höhe von mind. ca. 820.000 € (1.463€/qm x 560 €/qm) bedeuten. (siehe Lageplanskizze).

Abwägungsvorschläge

Dieses Vorgehen ist auch nicht Ziel des Bebauungsplans. Mit der Grünfläche und der zusätzlichen Signatur „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ soll der prägende Baumbestand zukünftig gesichert werden. Wie oben bereits beschrieben, wird die Abgrenzung der Grünfläche zum Entwurf überarbeitet, um den Baumbestand zu sichern und gleichzeitig zusätzliche Baurechte zu ermöglichen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



ZWECKBESTIMMUNG „GARTEN“

Wir planen derzeit keinerlei Bebauung unseres Grundstückes. Dennoch müssen wir für unsere Nachkommen diese Möglichkeit - auch bei späterer Veräußerung des Anwesens- offenhalten.

In der Anlage 1 finden Sie unseren Bedingungen und bitten um Stellungnahme.

2. Gemäß dem o.g. Plan werden „Abstandsflächen werden lt. BayBO eingehalten.“

Wir bitten um Überprüfung bzw. Nachweis, ob bzw. dass die Abstandsfläche an der Westseite des Baukörpers BA 4 eingehalten wird, da das

Ein überarbeiteter Abstandsflächenplan wurde erstellt und zum Entwurf des Bebauungsplans in der Begründung dargestellt. Die Abstandsflächen der

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

UG/TG lt. Ansicht, auf der Süd- und Westseite, weitaus dem vorhandenen Gelände ragt. (siehe BA4 Ansicht Süd - Anlage 2)

- ANLAGE 2



ABSTANDSFLÄCHE PRÜFEN

3. Rigolen-Versickerung:

Die geplante Lage der Rigolen-Versickerung im Bereich Haus 5.1, 5.2 und 5.3 kann zu einem deutlich erhöhten Schichtenwasser-Aufkommen an der nördlichen Kelleraußenwand des best. Villengebäudes führen. Dies würde zu einem Wassereindrang in das Kellergeschoss und zu einer dauerhaften Schädigung der Bausubstanz führen. Die Rigolen sind im Bereich der Tiefgarage geplant!!! (siehe Lageplan-Auszug aus Entwässerungskonzept)
Wohin soll das anfallende Oberflächenwasser versickern? (siehe Anlage 3)

Abwägungsvorschläge

Gebäude in den Teilflächen 1-5 des Urbanen Gebiets werden zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten.

Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert. Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird bestimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

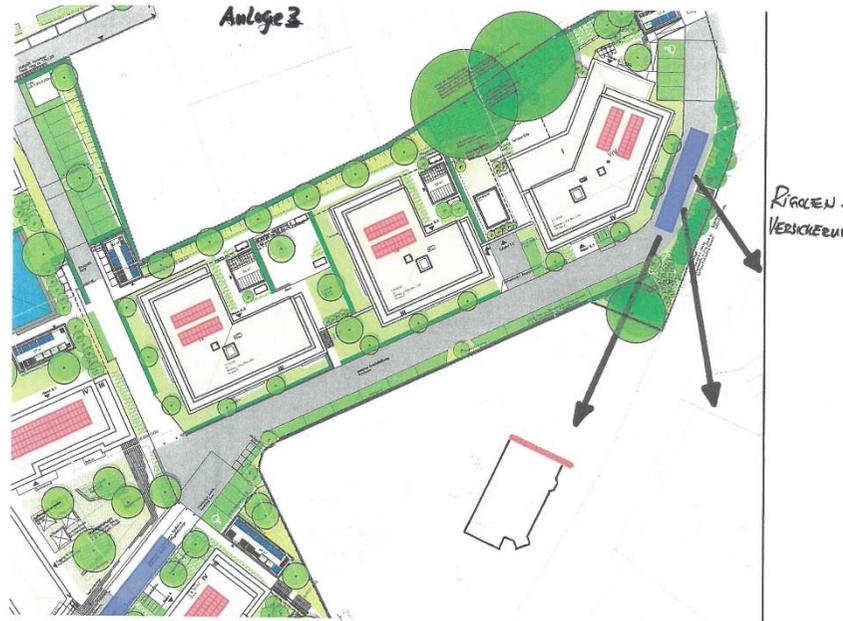
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen



4. Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt Limbacher Straße

Eine Tiefgarageneinfahrt in unmittelbarer Nähe der Ampelanlage Limbacherstrasse/Fürther Strasse direkt an unsere Grundstücksgrenze ist in Anbetracht der täglichen 30 - 40 langen Stauungen bei Stoßzeiten an dieser Ampel nicht vorstellbar.

Abwägungsvorschläge

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Im Verkehrsgutachten ist das Problem erkannt worden, aber wegen der Aussage der Fa. Bayernhaus „Die Tiefgarage BA 4 kann, auf Grund der Höhensituation, nicht mit der Tiefgarage BA 3 oder BA 5 verbunden werden.“ wurde von Gutachter krampfhaft nach einer verträglichen Lösung des Problems auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gesucht, die es aber nicht gibt. Eine Verbindung zwischen der TG in BA 4 und den TG in BA 3 oder BA 5 ist selbstverständlich möglich. Die Gefällesituation im Bereich der Verbindungsstrasse zwischen den Tiefgaragen ist letztlich keine andere, als das Gefälle auf der Fürther Straße vor der Westseite der Gebäude, d.h. für einen PKW-Verkehr problemlos. (siehe Ansichten Westseite BA 3 und BA 4 – Anlagen 4,5,6,7,8))
Die geplante Tiefgarageneinfahrt vergrößert das Gefahrenpotential an der stark befahrenen Kreuzung.

Abwägungsvorschläge

vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

ANLAGE 4



WEST Fürther St BA3.1



WEST Fürther Str BA4

ANLAGE 5



WEST Fürther St BA3.1



WEST Fürther Str BA4

ENDE DANKE

BEGINN DANKE

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

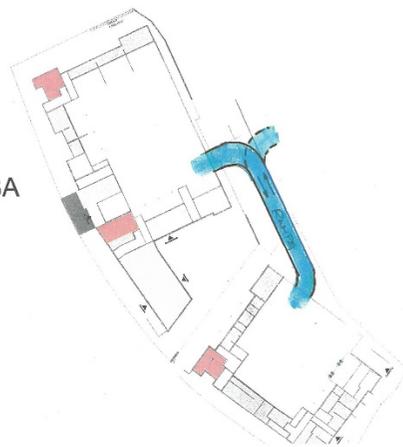
Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

ANLAGE 6

Norden: Untergeschoss // Süden: Erdgeschoss

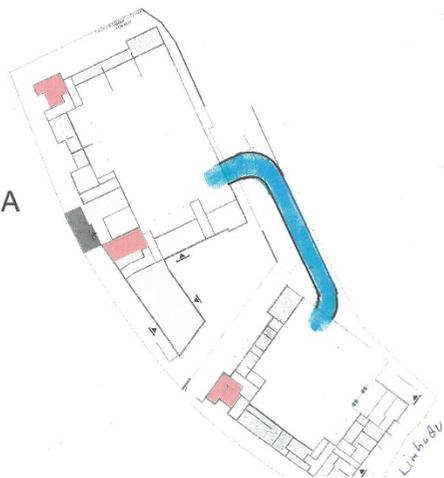
3. BA



ANLAGE 7

Norden: Untergeschoss // Süden: Erdgeschoss

3. BA



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

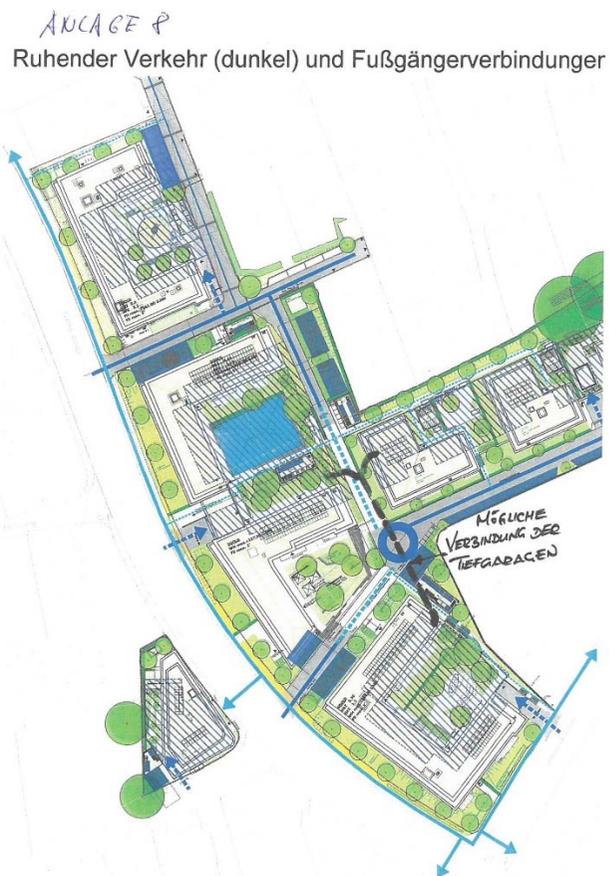
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Zusätzlich wird durch diese Planung das Fällen von alten Eichen notwendig. Bei der ersten Besprechung 2021 wurde versichert, dass diese Bäume erhalten werden. Ein Fällen dieser Bäume mit ihrer riesigen Blattmasse ist in Anbetracht des gravierenden Klimawandels nicht hinnehmbar.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215,

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Auffällig ist auch die unterschiedliche Wertung der Bäume. So wird die Robinie an der Kreuzung Limbacherstrasse / Hochgericht (gepflanzt 1990) als erhaltenswert eingestuft, während die Robinie an der Fürtherstrasse (gepflanzt 1956), gefällt wird, weil sie der veränderten Strassenführung im Weg steht. Wir bitten um Stellungnahme dazu.

5. Höhe der Bebauung im Norden unseres Grundstücks

Wir haben bereits in unserem Schreiben an die Stadt Schwabach im November 2019 auf die um bis 6 Meter höher geplanten Baukörper im Vergleich zur alten Werkshalle der Firma Niehoff hingewiesen. Diese Bauhöhe steht im krassen Widerspruch zu der umgebenden Bebauung mit Ein-, Doppel- und Reihenhäusern.

Zur Erinnerung hier nochmals unser damaliges Schreiben, das bisher jedoch nicht beantwortet und berücksichtigt wurde:

Die geplanten Gebäude an unserer nördlichen Grundstücksgrenze, ersichtlich in der Südansicht ihrer Pläne, sind um ca. 3 m, beziehungsweise ca. 6 m, 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 so festgelegt, um zu verhindern, dass die denkmalgeschützte Villa im Anwesen Limbacher Straße 31 und auch die Nachbarhäuser baulich erdrückt würden.

Gemäß den Vorgaben in ihren Planungsveröffentlichungen sollen die bereits bebauten Nachbargrundstücke gut in die neuen Planungen integriert

Abwägungsvorschläge

Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 01.07.2022 zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf der Planung aufgenommen.

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 respektvoller 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.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

werden. Die von Ihnen geplante, hohe, blockförmige und kasernenartige Bebauung wird diesem Anspruch sicher nicht gerecht. Wir bitten zu prüfen, ob diese Bauten um ein Stockwerk reduziert werden sollten.

6. Parkplatzsituation für Stadtgold

Bereits in der ersten Planung im November 2021 war ersichtlich, dass die für die Anzahl der geplanten Wohnungen notwendigen Parkplätze nicht vorhanden sind. Auch in der jetzt veröffentlichten Planung wird auf diese Thematik nicht eingegangen.

Zu der Anzahl der Wohnungen, qm - Größe und zugeordneten Parkplätzen ist nichts aufgeführt.

Es ist wohl davon auszugehen, dass deutlich weniger Parkplätze zur Verfügung stehen als für die Wohnungsbesitzer, Läden, Kindergarten und Besucher notwendig sind.

Das Gesamtgebiet Hochgericht, Adam- Kraft-Straße und Limbacherstraße ist täglich und speziell abends zugeparkt. Eine weitere Zunahme von „Strassenparkern“ ist nicht vorstellbar.

Auch die Anzahl der sog. Kurzparkplätze, die für die geplanten Läden und den Kindergarten vorgesehen sind, erscheinen nicht in den Plänen. Sind Parkplätze für Besucher in den mehr als 200 geplanten Wohnungen vorgesehen?

Wir bitten um Bekanntgabe der dementsprechenden Daten.

7. Grenzgestaltung zwischen Stadtgold und unserem Anwesen

Zwischen unserem Anwesen in der Limbacherstrasse und dem Gesamtplanungsgebiet Stadtgold verläuft eine gemeinsame Grenze von mehr als 130 m. Bisher gab es keinerlei Vorschläge, wie diese Abgrenzung erfolgen soll. Auf Grund der direkt an der Grenze verlaufenden Straße zur Tiefgarage im Norden sowie der dort auch tlw. vorgesehenen Kurzparkplätze ist ein Lärmschutz sowie eine Sichtbegrenzung durch höhere Hecken und auch Zaunschutz (Hunde und Katzen notwendig).

Wir bitten um Stellungnahme, welche Maßnahmen hier vorgesehen sind.

Abwägungsvorschläge

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

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 sind im Freiflächengestaltungsplan auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 bereits dargestellt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

8. extreme Lärm - und Staubbelästigung bei Abrissarbeiten
Wir verstehen, dass es bei Abrissarbeiten zu Belästigungen der Anlieger kommt. Die bereits seit mehreren Monaten anhaltenden Lärmbelastungen vor allem beim Brechen der Bodenbetonplatten und dem Schreddern der Betonteile vor Ort führen zu massiven Belastungen. So beschwerten sich unsere Mieter, dass ein Arbeiten im Homeoffice bei bis 105 Db-stärken über Stunden und Tage und wegen der Erschütterungen der Bildschirme nicht mehr möglich ist.
In der vermieteten Praxis im Haus mussten spezielle Behandlungen mehrfach wegen des Lärms und der beständigen Erschütterungen (hin und her wackeln der Untersuchungsliege) abgebrochen und konnten nicht beendet werden. (Siehe auch deren separate Stellungnahme)
Bei Anrufen um Unterstützung beim zuständigen Immissionsschutzbeauftragten der Stadt Schwabach wurden wir verbal hingehalten. Eine Reaktion und Hilfe von dieser Seite haben wir leider nicht erhalten.
9. Bauschäden durch Abriss
Wir haben bisher schon dokumentierte Bauschäden durch die massiven Erschütterungen in unserem Anwesen. Eine schriftliche Übernahme der Kosten für die Behebung fehlt jedoch bisher. Wer muss diese ausstellen?

Ergänzende Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge

Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestand und teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.

Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.
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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. S-6-62 aus dem Jahr 1964. Die Teilfläche wird darin als All-

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

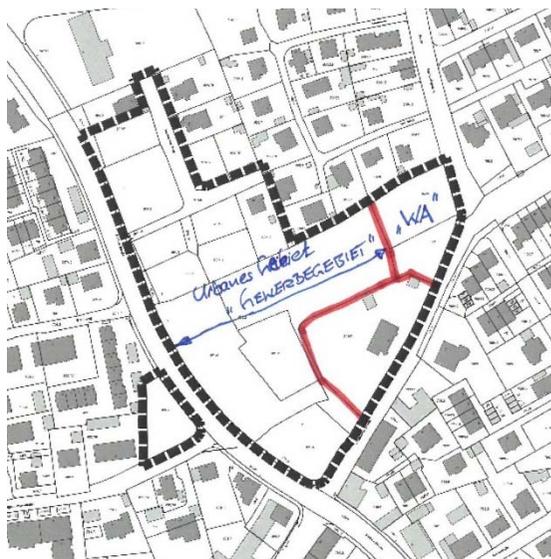
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Für den Grundstücksstreifen zur Straße „Am Hochgericht“ ist die geplante Nutzung als urbanes Gebiet nicht entsprechend dem vorgeprägten Gebiet als „allgemeines Wohngebiet“ definiert werden. Deshalb fordern wir die Beibehaltung als allgemeines Wohngebiet (Siehe Anlage 1)



Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vergleich zum „Einleitungsabschluss“ (GFZ - Baudichte) erhöht. Wir bitten um Begründung.

Abwägungsvorschläge

gemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich wurde durch die Firma Niehoff als Zufahrt sowie für die Anlieferung und wurde damit faktisch als Gewerbegebiet genutzt. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Stadtgold-Quartiers werden sowohl die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. S-25-67 (Gewerbe- und Mischgebiet östlich und westlich der Fürther Straße), als auch die oben genannte Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet.

Mit der Erstellung der Planzeichnung sind vormalige Grundstücksflächen nun als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt, wodurch sich die Bezugsgrößen (Fläche Baugrundstück) verringert haben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind direkt mit der Flächengröße des Baugrundstücks verknüpft, wodurch sich diese – bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung – erhöht haben.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wegen der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs beziehungsweise des Verkehrslärms in den angrenzenden Wohngebieten bitten wir darum, die Grundlagen der prognostizierten Verkehrszahlen offen zu legen. Dabei sollte die Art und Weise der geplanten Lärmschutzmaßnahmen dargestellt werden</p> <p>Über die Art der Beheizungsanlage für das gesamte neue Wohngebiet „Stadt-Gold“ ist in den Planungsunterlagen nichts zu finden. Wenn eine Beheizung mit Pellets oder Hackschnitzel vorgesehen ist, bitten wir um Mitteilung über die Lage der Energiezentrale und die Anlieferungswege des Heizmaterials</p> <p>In der geplanten prognostizierten Bauphase von 3-5 Jahren ist mit einer massiven Beeinträchtigung der gesamten Anwohner rund um das Bauareal durch die Anlieferung des umfangreichen Baumaterials zu rechnen. Wir bitten darum, einen Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, aus dem die Lagerflächen, Baustraßen und die Baucontainer-Standorte zu erkennen sind.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Bau-rechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) und darauf aufbauend ein Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsschutz-technische Untersuchung – Stadt Schwabach, Bebauungsplan „Stadtgold“, Ingenieurbüro Sorge, 02.06.2021) erstellt worden. Diese lagen den Unterla-gen des Bebauungsplans als Teil der Anlagen bei und waren als Gesamtpa-ker öffentlich ausgelegt bzw. auf den Internetseiten der Stadt Schwabach zugänglich.</p> <p>Für die Wärmeversorgung ist in den Bauabschnitten jeweils eine Wärme-pumpe für die Grundlast geplant. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Ein Baustelleneinrichtungsplan ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungs-plans. Für eine bauabschnittsweise Entwicklung des Bauvorhabens können im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan bereits Rah-menbedingungen vorgeklärt werden. Details können im Rahmen der Bauge-nehmung als Auflage geführt werden.</p>
<p>Öffentlichkeit 13 (21.09.2022)</p>	
<p>Im veröffentlichten Bebauungsplan zum Bauobjekt Stadtgold wurde unser Grundstück von mehr als 2000 m² in ihrer Behörde als „Zweck Bestimmung Gartenfläche,“ festgelegt. Diese „quasi Enteignung,“ unseres Grundstücks ohne jede vorherige Rücksprache mit uns empfinden wir als ungeheuerlich. Mündlich wurde uns auf Nachfrage, nachdem wir dies festgestellt hatten, als Grund genannt, dass diese Gartenfläche zu unserem Denkmals geschützten Haus ebenfalls als denkmalgeschützt betrachtet wird. Wie uns Herr M. von der Denkmalschutzbehörde im persönlichen Gespräch mitgeteilt hat, stimmt diese Aussage jedoch nicht. Das Denkmalschutzamt verlangt kein denkmalgeschütztes Grundstück um unser Haus. Unsere mehrmaligen Rückfragen im</p>	<p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden angepasst, so-dass eine zusätzliche Bebauung mithilfe eines größeren Baufensters und entsprechend der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 6 BauNVO ermöglicht wird. Zu berücksichtigen bleiben weiterhin die gegebene Erschließungssituation, der Denkmalschutz sowie der prägende Baum-bestand.</p> <p>Jede denkmalgeschützte bauliche Anlage besitzt je nach Größe und Um-fang einen dazugehörigen Nahbereich, der den Schutzstatus sichert. Dieser ist im Einzelfall und in Abstimmung mit dem bestehenden Orts- und Land-schaftsbild zu bestimmen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bauamt, welche ihre Behörden diese Zweckbestimmung angeordnet hat, wurden bisher nicht beantwortet. Wir fordern Sie hiermit nochmals auf, uns mitzuteilen, wer dies und mit welchem Recht festgelegt hat. Natürlich werden wir uns gegen diese Enteignung unseres Grundstücks mit allen rechtlichen Mitteln entgegenstellen.</p>	<p>Jede denkmalgeschützte bauliche Anlage besitzt je nach Größe und Umfang einen dazugehörigen Nahbereich, der den Schutzstatus sichert. Dieser ist im Einzelfall und in Abstimmung mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild zu bestimmen.</p> <p>Dieses Vorgehen ist auch nicht Ziel des Bebauungsplans. Mit der Grünfläche und der zusätzlichen Signatur „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ soll der prägende Baumbestand zukünftig gesichert werden. Wie oben bereits beschrieben, wird die Abgrenzung der Grünfläche zum Entwurf überarbeitet, um den Baumbestand zu sichern und gleichzeitig zusätzliche Baurechte zu ermöglichen.</p>
<p>Öffentlichkeit 14 (14.09.2022)</p>	
<p>Vielen Dank dass sie das Schreiben an die Immissionsschutzbehörde der Stadt weitergeleitet haben. Wir hier alle, die wir als Anlieger der gesamten umgebenden Straßen uns die Tage getroffen haben, haben das Gefühl dass das zuständige Amt zumindest für unser Areal „gar nicht vorhanden ist.“ Vielleicht muss der zuständige Beamte auch wegschauen. Ich hatte da auch schon mal angerufen als die Lärm Und Staubbelästigung wieder mal einige Tage unerträglich war und um Begutachtung und Besprechung vor Ort zu bitten. Geschehen ist leider nichts - Wie auch bei der Thematik mit Asbest.</p> <p>Hierzu haben wir über den extrem lockeren Umgang mit diesem Problem Material eine Menge Fotos gemacht. Auch hier hat er Immissionsschutz beauftragte nur mit der Aussage reagiert das sei doch eine Fachfirma die würde das schon richtig machen. Wir sind mittlerweile alle frustriert und überlegen uns wie wir die ganze Situation mehr an die Öffentlichkeit bringen. Alle unsere Stellungnahmen werden wir natürlich rechtzeitig sowohl persönlich als auch noch per E-Mail beim Stadtplanungsamt abgeben.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert.</p> <p>Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Unsere Familie würde noch brennend interessieren, wer die Entscheidung getroffen hat, unser Grundstück als Gartengrundstück fest zu legen und damit praktisch zu enteignen. Wie sich herausgestellt hat, hat das ganze ja überhaupt nichts mit dem Denkmalschutz zu tun. Natürlich werden wir hier massiv Widerstand leisten. Dass man darüber mit uns vorher überhaupt nicht gesprochen hat empfinden wir als Betrug der Stadt an uns. Wenn wir den gesamten Text zur Planung StadtGold nicht intensiv durchgelesen hätten Und uns unser Architekt nicht speziell noch mal diese Ungeheuerlichkeit hingewiesen hätte hätten wir da gar keinen Widerspruch eingelegt und wären dann so über den Tisch gezogen werden.</p> <p>Wir wären sehr dankbar wenn Sie uns den zuständigen Sachbearbeiter mitteilen könnten diesen Schritt veranlasst hat.</p>	<p>Die teilweise vorhandenen Asbest-Funde in Dachplatten (Eternitplatten) wurden ordnungsgemäß durch das Ingenieurbüro DAS begleitet und nach den vorgeschriebenen Regeln durch eine zertifizierte Fachfirma entsorgt. Dieses Vorgehen ist in Abstimmung mit der Regierung Mittelfranken und der Unteren Umweltbehörde angestimmt und vollzogen worden. Die Begründung des Bebauungsplans wird zum erneuten Entwurf um diesen Aspekt erweitert.</p> <p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden angepasst, so dass eine zusätzliche Bebauung mithilfe eines größeren Baufensters und entsprechend der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 6 BauNVO ermöglicht wird. Zu berücksichtigen bleiben weiterhin die gegebene Erschließungssituation, der Denkmalschutz sowie der prägende Baumbestand.</p> <p>Dieses Vorgehen ist auch nicht Ziel des Bebauungsplans. Mit der Grünfläche und der zusätzlichen Signatur „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ soll der prägende Baumbestand zukünftig gesichert werden. Wie oben bereits beschrieben, wird die Abgrenzung der Grünfläche zum Entwurf überarbeitet, um den Baumbestand zu sichern und gleichzeitig zusätzliche Baurechte zu ermöglichen.</p>
<p>Öffentlichkeit 15 (05.08.2022)</p>	
<p>Maßnahmenvorschläge zum Erhalt des schutzwürdigen Baumbestandes entlang der Limbacher Straße - Ecke Fürther Straße</p> <p>Variante 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Neuplanung Straßenraum: Wegfall des Fußweges zwischen der TG-Einfahrt und der Kreuzung - Fußwegefläche der Grünfläche zuschlagen, also die „Ist-Situation“ mit der Stützmauer belassen; - Die Fahrbahnverbreiterung erfolgt auf der jetzigen Fußwegefläche 	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante</p>

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

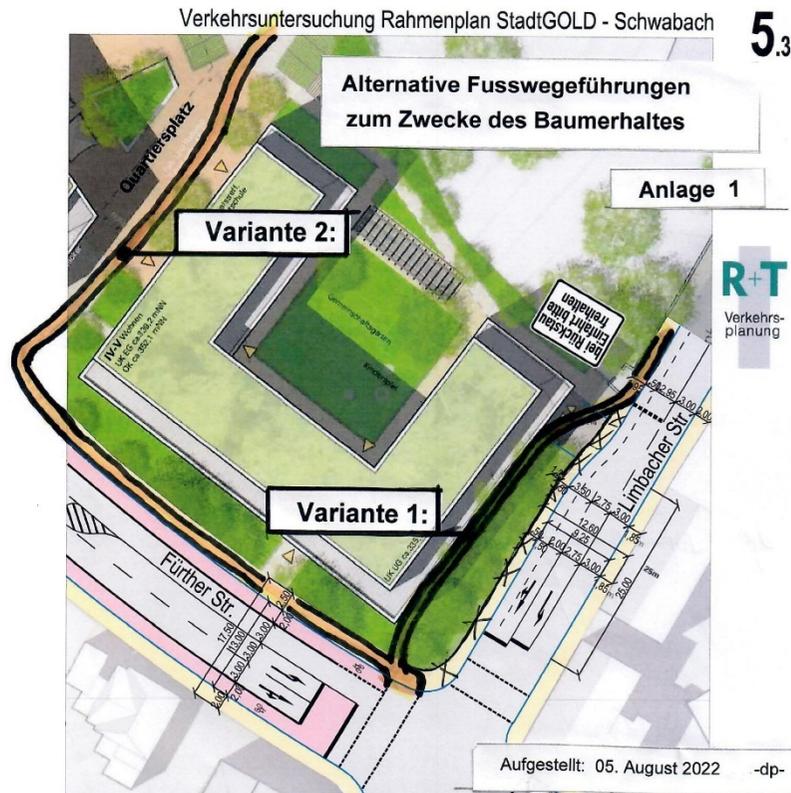
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

- Der neue Fußweg führt ab der TG-Einfahrt in die (private) Grünfläche (Gefälle beachten) entlang der geplanten Gebäudefassade nordwestlich des Baumbestandes bis hin zum Kreuzungsbereich (Gefälle beachten); = jetzige Pflasterfläche!
- Falls flächenmäßig notwendig, die süd-östliche Gebäudeflucht nach NW verschieben, d.h. den Gebäudekörper verkleinern. Dadurch evtl. Wegfall von (öffentlich geförderten) Wohnungen;



Abwägungsvorschläge

Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

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

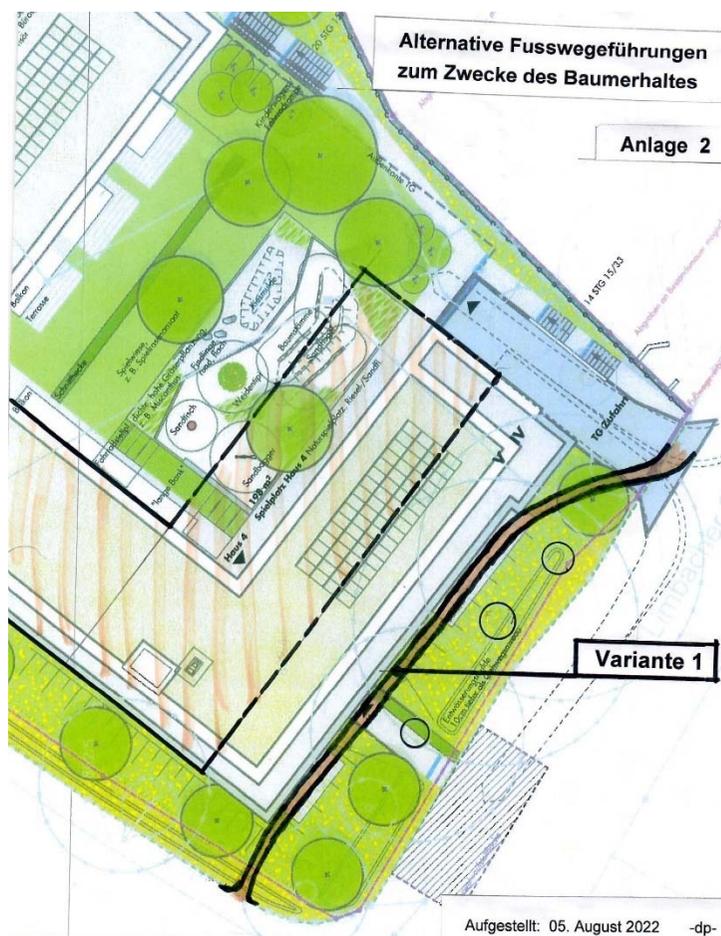
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Variante 2:

- Geplantes Wegesystem innerhalb des Quartieres (öffentlich gewidmet) als Fußweg nutzen (siehe Skizze).

Vor dem Hintergrund werden die vorgeschlagenen Varianten zur Kenntnis genommen. Diese reduzieren jedoch die Akzeptanz durch Fußgänger, da damit z.B. beim Querungswunsch der Limbacher Straße Umwege geschaffen werden (Var. 1). Ein Wegfall des Gehwegs entlang der Limbacher

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

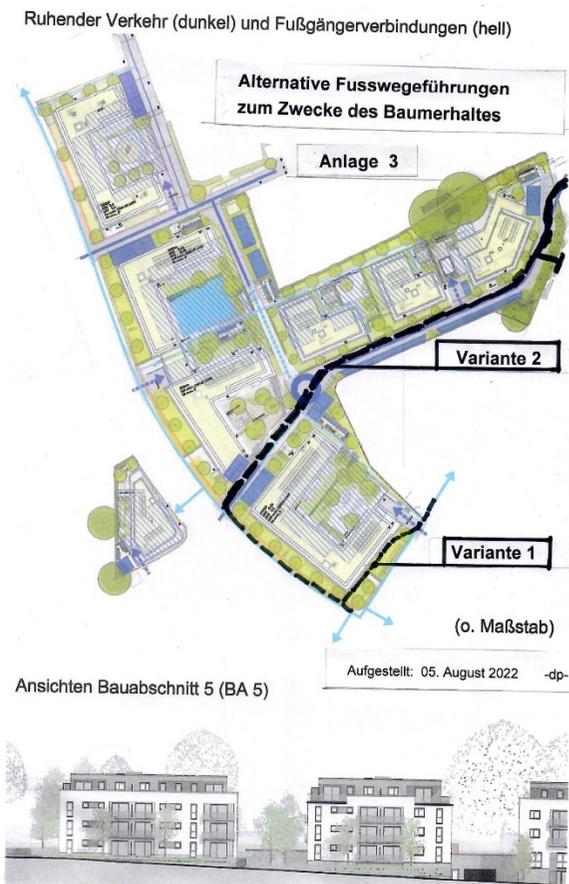
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

- Der Fußweg endet dann zwar nicht unmittelbar an der Kreuzung (Lichtsignalanlage), ist aber nur ca. 55-60m von ihr entfernt!



Abwägungsvorschläge

Straße (Var. 2) würde die Verkehrssicherheit sogar verringern, da dann das Entstehen von Trampelpfaden auf unbefestigten Flächen forciert würde.

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

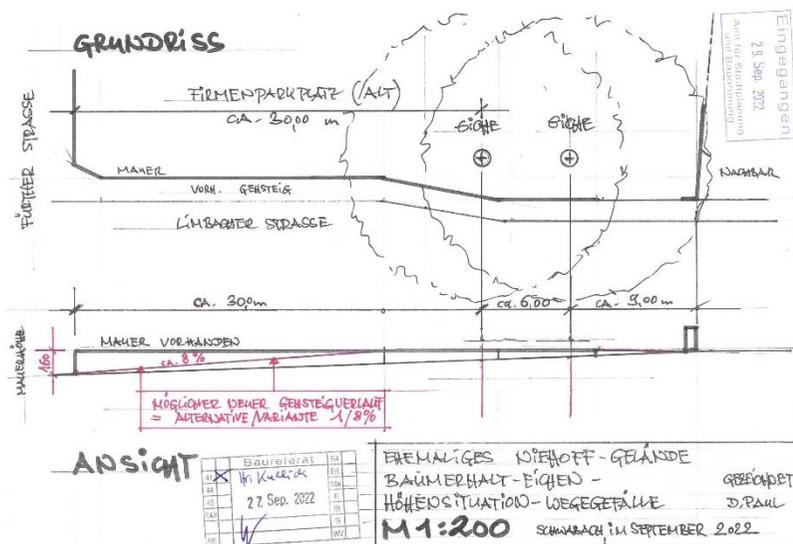
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Vorteil bei beiden Varianten:

- Deutlich höhere Verkehrssicherheit für Fußgänger!

Öffentlichkeit 17 (16.09.2022)

Rigolen-Versickerung

Bezüglich der geplanten Lage der Rigolen-Versickerung im südlichen Bereich, des Bauvorhabens Niehoff, (gegenüber den Häusern Limbacher Str. 40 a - c) befürchten wir, dass es zu einem erhöhten Schichtenwasser-Aufkommen an der nördlichen Kelleraußenwand und einer Unterspülung unseres Anwesens, Adam-Kraft-Str. 2, kommen kann. Unser Haus liegt in der Fließrichtung des Wassers, hinter den Häusern Limbacher Str. 40 a - c und auch noch ca. 1,70 Meter tiefer. Dies würde dazu führen, dass u.a. die Außenwände durchfeuchtet und die Bausubstanz dauerhaft geschädigt wird.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Wir bitten die Planung zu ändern, so dass das anfallende Wasser, welches von den Dächern der Gebäude in das Rigolenbecken läuft, in die städtische Kanalisation einleiten, genau wie bei (allen) anderen Bauvorhaben, welche neu erschlossen werden.

Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Limbacher Str.

Zu den Stoßzeiten, morgens und abends, kommt es heute schon in der Limbacher Str. (montags bis freitags) zu häufigem Rückstau von der Ampelanlage bis hin zur Kreuzung Hochgericht/Adam-Kraft-Str.! Die Folge ist, dass Fahrzeuge von Limbach kommend teilweise die Abkürzung in Richtung Süden über die Adam-Kraft-Str. wählen, hier mit „gefühlten“ mehr als 30 Km/h talabwärts brausen, in die Sandstraße einbiegen, um wieder in die Fürther Str. zu gelangen. Sie umgehen damit die Ampel. In einer Ampelphase schaffen es manchmal nur 2 Fahrzeuge, bei Gegenverkehr, die Kreuzung in Richtung Süden zu überwinden.

Dies führt bereits seit Langem zu einer hohen Geräusch-Belastung und Gefährdung unserer Kinder!

Eine Tiefgarageneinfahrt kurz vor der Ampel Limbacher/Fürther Str. wird die geschilderte Verkehrssituation deutlich verschlimmern.

Abwägungsvorschläge

Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird bestimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Hinsichtlich eines möglichen Schleichverkehrs über die Adam-Kraft-Straße wurde nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen, da die Linksabbiegespur in der Limbacher Straße attraktiver gestaltet wird und das Linksabbiegen von der Sandstraße in die stark befahrene Fürther Straße als nicht attraktiv gewertet wird.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Die Empfehlung einer Tiefgarageneinfahrt (gemäß Verkehrsgutachten Ziffer 3.2), dargestellt im Plan 5.3, stützt sich allein auf die Aussage von Bayernhaus, dass eine Verbindung der Tiefgaragen nicht möglich sei. „Geht nicht, gibt's nicht“. Ich bitte Sie, diese Behauptung zu überprüfen und sinnvollerweise die Verbindung der Tiefgaragen miteinander im Bebauungsplan festzulegen.

Baumfällung

Bei Schwabacher Baumaßnahmen, über die in der örtlichen Presse berichtet wird, steht die Einhaltung von Baumschutz stets im Fokus. In der aktuellen Planung werden alte, schützenswerte Bäume geopfert, um eine Tiefgarageneinfahrt zu ermöglichen, die, wie bereits oben erwähnt, die heute schon prekäre Verkehrssituation verschlimmern würde.

Diese Bäume sind schützenswert. Auch aus diesem Grund ist eine andere Lösung, als die im Gutachten empfohlene, anzustreben.

Abwägungsvorschläge

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Parkplatzsituation

Die öffentlichen Park-Flächen rund um das ehemalige „Niehoff-Gelände“ (Limbacher Str., Hochgericht, Peter-Vischer-Str., Adam-Kraft-Str.) sind heute schon tagsüber gut ausgelastet und i.d.R. abends komplett zugeparkt. Dem Verkehrsgutachten konnten wir entnehmen, dass etwa 200 Wohneinheiten, diverse Gewerbeflächen, sowie Kita und Kindergarten geplant werden. Aussagen über geplante Parkplätze in Tiefgaragen bzw. auf der Verkehrsfläche für Bewohner, Besucher, Kundschaft etc. konnte ich nicht finden. In der Planung Stand Nov. 2021, wurden für die damals geplanten Wohnungen schon zu wenig Parkplätze ausgewiesen. Ich befürchte aufgrund fehlender Informationen, dass der Stellplatznachweis nicht erfüllt wird. Ich bitte Sie, mir zum Planstand Parksituation Informationen zukommen zu lassen.

Zukünftige Bauschäden

- Wer haftet zukünftig für entstandene Schäden am Gebäude aufgrund dieses Bauvorhabens?
- An wen muss man sich wenden und wie organisieren wir im Schadensfall die Beweissicherung?
- Welche Stelle der Stadtverwaltung kann hier beraten?

Abwägungsvorschläge

Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst. 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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Eine Beratung seitens der Stadt ist hier nicht möglich, da diese in privatrechtlichen Fragen nicht beraten darf.
Öffentlichkeit 18 (15.09.2022)	
<p>Höhe der Bebauung des Projekts Stadtgold Es wurde in allen öffentlichen Sitzungen zu dem Projekt Stadtgold immer von kleinteiligen Wohnen gesprochen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht hier nun bei allen Neubauten Bunkerartige mehrstöckige Hochhäuser vor. Keines dieser Neubauten passt annähernd in das vorhandene Stadtbild in diesem Bereich. Das vorhandene Stadtgebiet zeichnet sich durch Ein, Doppel und Reihenhäuser aus.</p> <p>Die geplante Bauhöhe passt in keinsten Weise zu der umgebenden Bebauung. Ich glaube wenn ich als Anwohner auf die Idee kommen würde ein 4-5 stöckiges Haus auf meinem Grundstück bauen zu wollen, würde ich sicherlich ein klares Veto mit Hinweis auf die vorhandene Bebauung von der Stadt erhalten! Wie kann es sein das so ein Bauprojekt nun direkt vor den alt eingesessenen Bewohnern Schwabachs in diesem Maße genehmigt wird?</p> <p>Wir haben hierzu bereits in unserem Schreiben vom 07.11.2021 darauf hingewiesen jedoch leider keine Antworten erhalten. Bitte prüfen Sie die Höhe dieser Bauten und ob hier nicht ein Reduzieren der Zahl der Stockwerke vorgenommen werden muss.</p> <p>Als Anwohner des Sternwegs bin ich nach wie vor entsetzt darüber, wie wenig sich das Neubaugebiet optisch an den bestehenden Häuser orientiert. 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 mittlerweile abgerissene sehr hohe Niehoff-Halle südlich des Sternwegs, ist für mich nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Parkplatzsituation Projekt Stadtgold Leider ist uns nicht ersichtlich welche Anzahl an notwendigen Parkplätzen für die geplanten Wohnungen vorgesehen sind.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der ursprünglichen 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. Die Abstände zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden im MU 5 sind zudem etwas größer als zum ehemaligen Gewerbebau und halten die Abstandsflächen deutlich ein. Zur Durchgrünung und Abschirmung zu den Bestandsgebäuden im Norden ist in der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen dient.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 01.07.2022 zur Kenntnis genommen. Eine Rückmeldung zu jedem Einzelnen ist für diesen Verfahrensschritt vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Wir gehen davon aus das hier viel zu wenig Raum für Parkplätze angedacht ist als die Wohnungsmieter, Läden, KITA und auch Besucher benötigen.

Für die KITA und die geplanten Läden sollen Kurzzeitparkplätze geplant sein diese sind in dem aktuellen Bebauungsplan nicht ersichtlich. Wie steht es hier mit den Besuchern von circa 200 Wohneinheiten? Wo sollen diese Parken?

Sind hier auch für die Besucher Parkplätze vorgesehen? Im gesamten Gebiet des Neubaus Stadtgold herrscht schon jetzt ein absoluter Mangel an Parkplätzen, welches zu einem Teils "abenteuerlichen" Parken bzw. zu Verkehrsbehinderungen und auch Gefahren führt.

Noch weniger Parkraum für eine Vielzahl an neuen Bewohnern in diesem Stadtgebiet wird zum absoluten Chaos führen. Die KITA wird zu Stoßzeiten zu einem absoluten Gefahrenbereich werden (parkende Eltern (An/Abholung), stark zunehmender Verkehr usw). Wir bitten dringend um Bekanntgabe der dementsprechenden Daten.

aktuelle Abrissarbeiten

Sicherlich ist es uns als Anwohner klar gewesen, dass dieser Abriss zu Belästigung der Anlieger führen wird.

Jedoch ist es so, dass die seit Monaten andauernden Abrissarbeiten zu extremen Belästigungen führen. Wir Anwohner sind seit Wochen massiver Lautstärke von teils mehr als 105 Decibel ausgesetzt. In unseren Häusern führt das Schreddern, das Klopfen und Hämmern zu so starken Erschütterungen die einem leichten Erdbeben gleichen. Dieses stundenlange vibrieren kann zu nicht sofort ersichtlichen Schäden an unserem Eigentum führen (Grundmauern/Wasserrohre etc) .

Im Sommer waren unsere Grundstücke von Staub und Partikeln verschmutzt bzw machte einen Aufenthalt in unseren Rückzugsort dem Garten bis in die Abendstunden über Monate nicht möglich. Wir beide arbeiten viel im Homeoffice, dies ist durch die Lärm und Vibrationsbelastung so gut wie nicht mehr möglich! Unser Beschwerdeschreiben diesbezüglich wurde nicht wirklich ernst genommen sondern mit einem allgemein Mail abgetan.

Werden die Abrissarbeiten in irgendeiner Form durch die Stadt überwacht?
Werden Lärmmessungen vorgenommen?

Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubb Belastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Tiefgaragen Ein-Ausfahrt Limbacher Straße

Laut Planung ist es angedacht, die Tiefgaragenein-/ausfahrt in direkter Nähe der Ampelanlage Limbacherstr./Fürtherstrasse zu bauen. Schon jetzt kommt es zu den Stosszeiten in diesem Bereich zu Stauungen. Es ist absolut nicht auszudenken und nicht vorstellbar welche Auswirkungen und Gefahren diese Ein/Ausfahrt nach sich zieht.

Aus welchem Grund wird die Ein/Ausfahrt nicht komplett über die Fürther Straße geleitet? Ein Verbinden der Tiefgaragen aus höhen technischen Gründen ist kein haltbares Argument da die Tiefgaragen durchaus miteinander ver-

Abwägungsvorschläge

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

bunden werden können (tiefer Graben ist wahrscheinlich teurer für den Bauträger, kann/darf aber kein Argument gegen Verkehrssicherheit bzw. Verkehrschaos sein).

Desweiteren wird das Fällen von über 100-jährigen alten Eichen in diesem Bereich wegen der Ein-/Ausfahrt angedacht, dies ist in Zeiten des Klimawandels definitiv nicht hinnehmbar.

weitere Fragen

Für den Grundstücksstreifen zur Straße „Am Hochgericht“ ist die geplante Nutzung als urbanes Gebiet nicht entsprechend des vorgeprägten Gebietes als

Abwägungsvorschläge

und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

„allgemeines Wohngebiet“ definiert worden. Deshalb fordern wir die Beibehaltung als allgemeines Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vergleich zum „Einleitungsabschluss“ (GFZ – Baudichte) erhöht. Wir bitten um Begründung.

Wegen der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs beziehungsweise des Verkehrslärms in den angrenzenden Wohngebieten bitten wir darum, die Grundlagen der prognostizierten Verkehrszahlen offen zu legen. Dabei sollte die Art und Weise der geplanten Lärmschutzmaßnahmen dargestellt werden

Über die Art der Beheizungsanlage für das gesamte neue Wohngebiet „Stadt-Gold“ ist in den Planungsunterlagen nichts zu finden. Wenn eine Beheizung mit Pellets oder Hackschnitzel vorgesehen ist, bitten wir um Mitteilung über die Lage der Energiezentrale und die Anlieferungswege des Heizmaterials.

In der geplanten prognostizierten Bauphase von 3-5 Jahren ist mit einer massiven Beeinträchtigung der gesamten Anwohner rund um das Bauareal durch

Abwägungsvorschläge

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. S-6-62 aus dem Jahr 1964. Die Teilfläche wird darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich wurde durch die Firma Niehoff als Zufahrt sowie für die Anlieferung genutzt und wurde damit faktisch als Gewerbegebiet genutzt. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Stadtgold-Quartiers werden sowohl die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. S-25-67 (Gewerbe- und Mischgebiet östlich und westlich der Fürther Straße), als auch die oben genannte Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet.

Mit der Erstellung der Planzeichnung sind vormalige Grundstücksflächen nun als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt, wodurch sich die Bezugsgrößen (Fläche Baugrundstück) verringert haben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind direkt mit der Flächengröße des Baugrundstücks verknüpft, wodurch sich diese – bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung – erhöht haben.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Bau-rechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) und darauf aufbauend ein Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsschutz-technische Untersuchung – Stadt Schwabach, Bebauungsplan „Stadtgold“, Ingenieurbüro Sorge, 02.06.2021) erstellt worden. Diese lagen den Unterlagen des Bebauungsplans als Teil der Anlagen bei und waren als Gesamtpaket öffentlich ausgelegt bzw. auf den Internetseiten der Stadt Schwabach zugänglich.

Für die Wärmeversorgung ist in den Bauabschnitten jeweils eine Wärmepumpe für die Grundlast geplant.
Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.

Ein Baustelleneinrichtungsplan ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans. Für eine bauabschnittsweise Entwicklung des Bauvorhabens können

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>die Anlieferung des umfangreichen Baumaterials zu rechnen. Wir bitten darum, einen Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, aus dem die Lagerflächen, Baustraßen und die Baucontainer-Standorte zu erkennen sind.</p>	<p>im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan bereits Rahmenbedingungen vorgeklärt werden. Details können im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage geführt werden.</p>
<p>Öffentlichkeit 19 (19.09.2022)</p>	
<p>Wir schreiben als Familie, deren Anwesen direkt an das ehemalige Niehoff-Gelände und das geplante Bauvorhaben „Stadtgold“ grenzt. Zu folgenden Punkten möchten wir zu dem Bebauungsplan VEP S-X-18 eine Stellungnahme abgeben:</p> <p>Erschütterungen und mögliche Folgen: Während der Abrissarbeiten der alten Niehoffhalle kam es bislang zu erheblicher Lärmbelastung sowie starken Erschütterungen. Seitens der Stadtverwaltung wurden wir an den Bauleiter verwiesen. Dieser hat uns auf telefonische Nachfrage am 29.06.2022, welche Werte im Bereich der Lautstärke und der Erschütterungen nach DIN4150 gemessen wurden, mitgeteilt, dass bislang keine Messungen getätigt wurden. Er werde das jedoch abklären und uns Rückantwort geben -was nie passiert ist. wir bitten hiermit um ggf. vorhandene Werte.</p> <p>Ende Mai 22 kam es bei uns zu einem enormen Wasserschaden. Die beauftragte Fachfirma konnte keine Ursache an und im Haus feststellen. Unser Grundstück grenzt direkt an die Baustelle, über deren Grund die Entwässerung für unser Grundstück mit stattfindet. Unser Wasserschaden ist in der</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.</p> <p>Ein Wasserschaden auf einem Nachbargrundstück, der möglicherweise im Zusammenhang mit Abrissarbeiten steht, ist ebenfalls nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Entwässerungsleitung der Grundstücke 800/8 und 800/9 war bekannt, aber in ihrer Lage nicht genau verortet. Nach Rücksprache mit dem Investor</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Nachbarschaft kein Einzelfall. wir gehen heute davon aus, dass dies höchstwahrscheinlich mit den Erschütterungen der Abrissarbeiten zu tun hat.

Bauphase/Anlieferungen:

In der geplanten prognostizierten Bauphase von 3-5 Jahren ist mit einer massiven Beeinträchtigung der gesamten Anwohner rund um das Bauareal durch die Anlieferung des umfangreichen Baumaterials zu rechnen.

Wir bitten darum, einen Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, aus dem die Lagerflächen, Baustraßen und die Baucontainer-Standorte zu erkennen sind.

Allgemeines Wohngebiet:

Der Grundstücksstreifen hinter den Wohnhäusern ab dem Sternweg 1 bis hin zur Straße „Am Hochgericht“ ist als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben. Dementsprechend ist die geplante Nutzung als urbanes Gebiet nicht eingetragene und die geplante Bauhöhe nicht vorgesehen.

Wir fordern daher die Beibehaltung als allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Bauhöhe.

Bauhöhe:

Frühere Planungen beinhalteten Bauhöhen von 3-4 Geschossen. Plötzlich soll die Bebauung nun deutlich höher werden. Wir bitten um Erklärung, da diese Art der Bebauung in keinsten Weise zu dem Stadtbild und zu dem Bild unserer Wohngegend (Einfamilienhäuser/Reihenhäuser) passt.

Zum Vergleich: Bei der Planung des neuen Hallenbades in Schwabach wurden Pläne, die nicht in das Stadtbild passen, hingegen abgelehnt.

Die neuen Pläne zeigen eine Erhöhung der bisherigen Fabrikhalle um geschätzte sechs (mit Aufbauten sogar bis zu neun) Meter!

Abwägungsvorschläge

kam es im Zeitraum Dezember 2022 zu einem Wasserschaden, der sofort durch Reparatur der Leitung behoben wurde. Für den Zeitraum Mai 2022 ist kein Schaden angezeigt.

Ein Baustelleneinrichtungsplan ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans. Für eine bauabschnittsweise Entwicklung des Bauvorhabens können im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan bereits Rahmenbedingungen vorgeklärt werden. Details können im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage geführt werden.

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. S-6-62 aus dem Jahr 1964. Die Teilfläche wird darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich wurde durch die Firma Niehoff als Zufahrt sowie für die Anlieferung genutzt und wurde damit faktisch als Gewerbegebiet genutzt. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Stadtgold-Quartiers werden sowohl die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. S-25-67 (Gewerbe- und Mischgebiet östlich und westlich der Fürther Straße), als auch die oben genannte Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet.

Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der ursprünglichen 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. Die Abstände zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden im MU 5 sind zudem etwas größer als zum ehemaligen Gewerbebau und halten die Abstandsflächen deutlich ein. Zur Durchgrünung und Abschirmung zu den Bestandsgebäuden im Norden ist in der Planzeichnung

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Baudichte:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vergleich zum „Einleitungsbeschluss“ (GFZ) erhöht. Wir bitten um Begründung.

Abstandsflächen:

wir bitten um genaue Prüfung der Abstandsflächen, die zu unserem Grundstück/Haus Sternweg 3 einzuhalten sind.

Verkehrssituation:

Wegen der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs beziehungsweise des Verkehrslärms in den angrenzenden Wohngebieten bitten wir darum, die Grundlagen der prognostizierten Verkehrszahlen offen zu legen. Dabei sollte Art und Weise der geplanten Lärmschutzmaßnahmen dargestellt werden.

Tiefgarage:

Wir bitten um Aufstellungen der zu erwartenden Lärmwerte, Frequenzen und Stauungen sowie Unfallgefahren für Radfahrer und Passanten. Bitte begründen Sie außerdem, warum eine Verbindung zwischen der TG in BA4 und den TG in BA3 oder BA5 nicht möglich sein soll. Die Gefällesituation im Bereich der Verbindungsstrasse zwischen den Tiefgaragen ist letztlich keine andere als

eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen dient.

Mit der Erstellung der Planzeichnung sind vormalige Grundstücksflächen nun als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt, wodurch sich die Bezugsgrößen (Fläche Baugrundstück) verringert haben. Die Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind direkt mit der Flächengröße des Baugrundstücks verknüpft, wodurch sich diese – bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung – erhöht haben.

Ein überarbeiteter Abstandsflächenplan wurde erstellt und zum Entwurf des Bebauungsplans in der Begründung dargestellt. Die Abstandsflächen der Gebäude in den Teilflächen 1-5 des Urbanen Gebiets werden zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Baurechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) und darauf aufbauend ein Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung – Stadt Schwabach, Bebauungsplan „Stadtgold“, Ingenieurbüro Sorge, 02.06.2021) erstellt worden. Diese lagen den Unterlagen des Bebauungsplans als Teil der Anlagen bei und waren als Gesamtpaket öffentlich ausgelegt bzw. auf den Internetseiten der Stadt Schwabach zugänglich.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplat-

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

das Gefälle auf der Fürther Straße vor der Westseite der Gebäude, d.h. für einen PKW-Verkehr problemlos.

Somit könnte der Verkehrsfluss anders und ohne die zu erwartenden Folgen für Verkehr und Passanten gelenkt werden.

Parksituation:

Wir bitten um genaue Informationen, welches Verhältnis von Wohnungen zu Parkplätzen herrschen soll und ob die städtischen Vorgaben eingehalten werden.

Zudem bitten wir um die Information, ob Parkplätze für Besucher der mehr als 200 geplanten Wohnungen vorgesehen sind.

Beheizung:

Über die Art der Beheizungsanlage für das gesamte neue Wohngebiet „Stadt-Gold“ ist in den Planungsunterlagen nichts zu finden. Wenn eine Beheizung mit Pellets oder Hackschnitzel vorgesehen ist, bitten wir um Mitteilung über die Lage der Energiezentrale und die Anlieferungswege des Heizmaterials.

Baumbestand / Erhalt extrem wichtig in Zeiten des Klimawandels:

In den aktuellen Plänen ist die Pappel, die auf dem Gelände von Bayernhaus hinter unserem Gartenzaun des Grundstückes Sternweg 3 neben den beiden großen Eichen steht, nicht mehr eingetragen. Auf Nachfrage bei der Stadt, wieso dieser Baum nicht mehr in den Plänen zu sehen ist und mit welcher Begründung er gefällt werden könnte, bekamen wir die Antwort, dass Fällanträge erst während des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet werden.

Abwägungsvorschläge

zes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Für die Wärmeversorgung ist in den Bauabschnitten jeweils eine Wärmepumpe für die Grundlast geplant.

Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.

Die Eichen in der privaten Grünfläche rückwärtig der Teilfläche 5 des Urbanen Gebiets (MU5) sind Teil eines Biotops und als solche zu erhalten. Darüber hinaus liegt auf der Festsetzung Grünfläche eine weitere für „Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Damit werden bestehende Anpflanzungen gesichert und mit dem Ziel der Durchgrünung sind weitere Bepflanzungen durchzuführen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wir bitten um den Erhalt der Eichen an der Limbacher Straße Ecke Fürtherstraße. Der Erhalt wäre durch Umplanung der Tiefgarageneinfahrt/Gehwegsituation an der Limbacher Straße (siehe Punkt "Tiefgarage") ohne weiteres möglich.</p> <p>Begrünung, extrem wichtig in Zeiten des Klimawandels: wir bitten um detaillierte Informationen zur bereits geplanten, aber in den aktuellen Plänen nicht vorhandenen Fassadenbegrünung.</p>	<p>Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.</p> <p>Für die Fassadenbegrünung werden im Rahmen der Bauleitplanung Pflanzenarten vorgeschlagen, eine Ausführung ist jedoch nicht zwingend.</p>
<p>Öffentlichkeit 20 (22.09.2022)</p>	
<p>Gebäudehöhen Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu fünf Vollgeschossen. Diese fügen sich in keiner Weise in die Umgebung ein. Das Gelände ist umgeben von einer kleinteiligen Bebauung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie einer stadtbildprägenden, denkmalgeschützten Villa mit großem Garten. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen. Die</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der ursprünglichen 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</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

durch den Bebauungsplan ermöglichten Gebäude werden das Stadtbild des Viertels stark beeinträchtigen, die neu geplanten Baukörper werden den Hang zwischen der Hardenbergstraße und dem Wiesengrund künftig dominieren. Die zulässigen Wandhöhen liegen teilweise 6 Meter über den bisherigen Wandhöhen der Fabrikhallen. Zusätzlich sind noch Aufbauten bis zu 3 Metern möglich. Derart hohe Gebäude beeinträchtigen aus meiner Sicht nicht nur die Wohnqualität der Anwohner in erheblichem Maße, sondern ebenso das Stadtbild. Zudem lassen die bisher veröffentlichten Entwürfe keine architektonisch wertvollen Gebäude erwarten, sondern die derzeit modernen „Betonklötze“.

Verkehrssituation

Bei der geplanten Anzahl an Wohnungen und Gewerbeeinheiten erscheint mir das vorgelegte Park- und Verkehrskonzept völlig unterdimensioniert. Ich habe Zweifel, ob durch die Planungen überhaupt das vorgeschriebene Mindestmaß an Parkflächen eingehalten wird. Wenn die vorgesehenen Tiefgaragen lediglich den Mietern des neuen Quartiers vorbehalten sind, wo parken die Besucher der vermutlich über 200 Wohnungen, wo stellen Bewohner ihren Zweifwagen ab, wo parken die Kunden der Gewerbeeinheiten? Wo parken die Anwohner, die möglicherweise ungern in einer Tiefgarage parken? Die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sind aus meiner Sicht im Hinblick auf die Dimensionen des Quartiers völlig unzureichend. Zudem sind jeweils nur wenige Stellplätze in Sackgassen geplant. Dies führt zu unnötigem Parksuchverkehr, der jeweils über die starkbefahrene Limbacher und Fürther Straße erfolgen muss. Die Parkplatzsituation in den angrenzenden Wohngebieten ist bereits jetzt angespannt. Hier bestehen keine weiteren Kapazitäten.

Zu einer massiven Verschärfung der Verkehrslage würde insbesondere die geplante Tiefgaragenzufahrt kurz vor der Ampelanlage Limbacher/Fürther Straße führen. Die Kreuzung ist zu Stoßzeiten bereits jetzt überlastet. Vor allem in diesen Zeiten würden ein- und ausfahrende Fahrzeuge (insbesondere Linksabbieger) aus der Tiefgarage den Verkehrsfluss zusätzlich beeinträchtigen.

Abwägungsvorschläge

aufgrund der Topografie deutlich tiefer als die bestehenden Wohngebäude im Sternweg. Die Abstände zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden im MU 5 sind zudem etwas größer als zum ehemaligen Gewerbebau und halten die Abstandsflächen deutlich ein. Zur Durchgrünung und Abschirmung zu den Bestandsgebäuden im Norden ist in der Planzeichnung eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen dient.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Begründung

In Zeiten des Klimawandels ist es aus meiner Sicht nicht vertretbar, bestehende große Bäume abzuholzen. Dies betrifft insbesondere die Pappel südlich des Sternwegs, die gleichzeitig den Anwohnern dort als Sichtschutz zum neuen Quartier dient, sowie die Bäume entlang der Limbacher Straße. Die im Bebauungsplan eingezeichneten neugepflanzten Bäume werden wohl erst in vielen Jahrzehnten den stadtklimatischen Wert der bisherigen Bepflanzung ersetzen können. Da ein Großteil der geplanten Neupflanzungen auf den vorgesehenen Tiefgaragen oder in schmalen Grünstreifen gepflanzt werden sollen, zweifle ich sehr stark, dass hier überhaupt jemals ein adäquater Ersatz entsteht.

Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabbiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Eichen in der privaten Grünfläche rückwärtig der Teilfläche 5 des Urbanen Gebiets (MU5) sind Teil eines Biotops und als solche zu erhalten. Darüber hinaus liegt auf der Festsetzung Grünfläche eine weitere für „Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Damit werden bestehende Anpflanzungen gesichert und mit dem Ziel der Durchgrünung sind weitere Bepflanzungen durchzuführen.

Der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 (gem. Baumbestandsplan, WGF Landschaft, 16.10.2019) steht nicht in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt. In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Betrachtet man das B-Plan-Gebiet könnte man auf den ersten Blick meinen, dass es sich hier künftig um ein grünes Stadtviertel handeln wird. Allerdings wird dieser Eindruck dadurch verfälscht, dass es sich hierbei überwiegend um die bestehende Grünfläche rund um die denkmalgeschützte Villa handelt, die in keinem Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben steht.

Aus meiner Sicht ist mit den vorgelegten Planungen eine große Chance vertan, hier den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden und Flächen vorzusehen, die positive Auswirkungen auf Naturschutz und Stadtklima haben.

Die vorgesehenen Neupflanzungen scheinen mir überwiegend aus optischen Gründen vorgesehen zu sein, wie zum Beispiel die Baumreihe entlang der Fürther Straße. Die neugepflanzten Bäume entlang der Straße oder auf den Dächern der Tiefgaragen werden es in Anbetracht der heißen Sommer überdies schwer haben, sich zu entwickeln.

Nr. 60 (nach Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Die private Grünfläche im Bereich der denkmalgeschützten Villa zielt darauf ab, den erhaltenswerten Baumbestand zu sichern. Mit dem gleichen Ziel der Ein- und Durchgrünung sowie des Baumerhalts sind die Grünflächen im Bereich Hochgericht und zum Sternweg festgesetzt.

Auch wenn durch die Planzeichnung mit den festgesetzten Urbanen Gebieten der Eindruck von geringer Durchgrünung entsteht, sind durch die grünordnerischen Festsetzungen Vegetationsflächen gesichert. 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.

Die genannten Baumpflanzungen entlang der Fürther Straße sind in erster Linie aus Ortsbildgründen zur Fassung des Straßenraums gesetzt. Zudem können hier ausreichend große Wurzelräume gesichert werden, um eine durchgängige Baumreihe mit schmalkronigen Bäumen entstehen zu lassen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Daher ist es aus meiner Sicht ein Unding, gut verwurzelte alte Bäume zu roden.</p>	<p>Gleiches gilt für die Bäume auf der Platzfläche. Hier können Bäume mit schirmförmiger, schattenspendender Kronenform gepflanzt werden. Im Bereich der Tiefgaragen sind aufgrund des Bodenaufbaus vor allem klein- bis mittelkronige Bäume, in Einzelfällen auch Großbäume, vorgesehen, die mit Hilfe von Hochbeeten die notwendige Substrathöhe erhalten.</p>
<p>Öffentlichkeit 21 (01.09.2022)</p>	
<p>Ich erhebe hiermit aus folgenden Gründen Widerspruch gegenüber dem geplanten Bauvorhaben „Stadtgold“.</p> <p><u>Anpassung an die Nachbarschaftsbebauung:</u> In erster Linie appelliere ich an Sie, das Bauvorhaben in Hinsicht auf die unmittelbare Nachbarbebauung anzupassen. Meines Erachtens fügt sich das geplante Bauvorhaben zu gering in die Nachbarschaftsbebauung ein (gemäß Paragraph 34 Baugesetzbuch). Insbesondere nach Osten und Süden hin ist die Nachbarschaftsbebauung geprägt von 1-2-Familienhäusern und Reihenhäusern, die lediglich maximal 2-geschossig plus Sattel-/Walmdach sind. Die geplanten Häuser sind 4- und mehrgeschossig mit Flachdach. Nach Norden und Westen existieren wenige mehrgeschossige Gebäude. Allerdings ist diese durch eine mehrspurige Strasse (Fürther Strasse) mit entsprechendem Abstand getrennt. Außerdem stellt sich die Frage, ob einzelne Gebäude repräsentativ für die im Gegensatz der sehr viel höheren Anzahl an geringeschossigen 1- bis 2-Familienhäusern zu werten ist.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Das Einfügegebot leitet sich aus § 34 BauGB ab: Danach „(...) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...); das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Dieses Ortsbild stellt sich entlang der Fürther Straße sowie im rückwärtigen Bereich mit den ehemaligen Gewerbehalle als sehr heterogen dar. Um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung herbeizuführen, stellt die Stadt Schwabach deshalb einen Bebauungsplan auf, auch um die Belange z.B. des Umweltschutzes, des Denkmalschutzes oder der Erschließung im Rahmen der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen. Der anvisierte Städtebau für die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit Einzelgebäuden an der ursprünglichen 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. Die Abstände zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden im MU 5 sind zudem etwas größer als zum ehemaligen Gewerbebau und halten die Abstandsflächen deutlich ein. Zur Durchgrünung und Abschirmung zu den Bestandsgebäuden im Norden ist in der Planzeichnung</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Ebenfalls stelle ich die Frage, inwiefern eine Bunker-artige Bauweise neben eine denkmalgeschützte Villa (Familie Meierhöfer, Limbacherstrasse) passt.

Ich bitte sehr, die Neugestaltung des Wohnhaus in der Angerstrasse (St. Gundekar), bei der die Etagen Anzahl ebenfalls von 4 auf 3 reduziert wurde, als Vorbild zu nehmen. Hier hatte man erkannt, dass sich ein Baukörper mit 4 Geschossen nicht eingefügt hätte. Bitte erkennen Sie dies beim Projekt „Stadtgold“ auch.

Stadtbild mit Hanglage:

Ich bitte ebenfalls das Stadtbild im Auge zu behalten. Von der Hardenbergstraße ab in Richtung Süden über die Limbacher Strasse hinweg ist das Gelände abschüssig.

Dementsprechend wurde die Bebauung (mit 1-2 Geschossen) bisher ebenso „abschüssig“ gehalten, so dass ein „Hangbild“ erhalten bleibt. Dieses Bild würde nun mit dem nun 4- und mehrgeschossigen Gebäuden (vor allem geplantes Haus 5.1, 5.2., 5.3) empfindlich gestört werden. Anbei sende ich Ihnen ein Foto in Richtung Süden. Einen persönlichen Eindruck ersetzt dies nicht. Bitte betrachten Sie sich diese Situation unbedingt nochmals persönlich und bewerten Sie die Situation neu.

Abwägungsvorschläge

eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen dient.

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 respektvoller 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.

Die topografische Situation, die sich auch im Stadtbild widerspiegelt, wird durch die geplanten Gebäude entlang der Fürther Straße aufgenommen. Ein gewünschtes „Hangbild“ bestehend aus einer reinen Einfamilienhausstruktur ist bereits im Bestand nicht vorzufinden, da entlang der Fürther und Limbacher Straße immer wieder größere Strukturen aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen herausragen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem brachliegenden gewerblichen Komplex „Niehoff“ eine Wohnnutzung zugeführt, die sich zwar in ihrer Dichte gegenüber der umliegenden Einfamilienhausstruktur immer noch abgrenzt, jedoch gegenüber der bisher gewerblichen Nutzung zu einer städtebaulichen Auflockerung führt, sowohl in den geplanten Einzelkubaturen als auch hinsichtlich neuer öffentlicher Wegeführungen wie auch Freiraumnutzungen.

Hinsichtlich Zugang mit kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen sind verdichtete Quartiere aus städtebaulicher Sicht eher in Zentrumsnähe gewünscht als am Stadtrand.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Eine derart verdichtete und hohe Bauweise passt meines Erachtens eher in ein Stadtrandgebiet als in eine stadtnahen Siedlung, die von niedrig-geschossigen Häusern geprägt ist.

Allgemeines Wohngebiet“:

Der Bereich, der sich zur Straße „Am Hochgericht“ anschließt, ist als urbanes Gebiet nicht entsprechend des vorgeprägten Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ definiert worden. Wie werden Sie den Bestimmungen für da allgemeine Wohngebiet geltend gerecht (insbesondere bezüglich des Geschosshöhe)?

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. S-6-62 aus dem Jahr 1964. Die Teilfläche wird darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich wurde durch die Firma Niehoff als Zufahrt sowie für die Anlieferung genutzt und wurde damit faktisch als Gewerbegebiet genutzt. Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Stadtgold-Quartiers werden sowohl die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. S-25-67 (Gewerbe- und Mischgebiet östlich und westlich der Fürther Straße), als auch die oben genannte Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Verdichtete Bauweise mit ihren Folgen (z.B. Fällung von Bäumen):

Auffällig ist die maximale (Aus-)Nutzung der Fläche. Ist dies nötig? Im Sinne von Schaffung von Wohnraum sicherlich. Aber für welchen Preis? Ist dies nachhaltig? Ist dies Klimafreundlich? Über welche Bauweise würden sich Ihre Kinder und Enkel in Zukunft freuen?

Die Ausnutzung jedes Raumes als Wohnraum/Zufahrt/Parkplatz/Tiefgarage hat Folgen, wie z.B. Möglichkeiten der Gestaltung der Grünanlagen. Die geplanten Rasenflächen im Sinne von Zierrasenfläche ist in Zeiten des Klimawandels aus bekannten Gründen (auch im Sinne von regelmäßiger Wässerung während Trockenperioden) nicht mehr zeitgemäß.

Die eingezeichneten Bäume auf den Plänen sind auf den ersten Blick zahlreich, jedoch werden aufgrund der nahen Nachbarschaft zu den einzelnen Wohnkomplexen lediglich eine geringe Breite und Höhe erreichen dürfen und somit kaum bzgl. eines CO₂-Austausches teilhaben können. Zumal kleine, neu gepflanzte Bäume große Bäume nicht ersetzen können. Um die Leistung eines großen, Jahrzente-alten Baumes im Sinne von CO₂-Verarbeitung, Luftanfeuchtung und Sauerstoffproduktion ersetzen zu können, müssen (je nach Baumart und Größe) 100-200 junge Bäume gepflanzt werden. Wer wagt es in der heutigen Zeit des Klimawandels noch überhaupt darüber nach zu denken, alte Bäume - vor allem zugunsten einer veränderten Straßenführung/Verkehr! – zu fällen?! Ich stimme hier völlig Frau Stadträtin Hollubau-Rau zu (zitiert von Günther Wilhelm: „Zustimmung im zweiten Anlauf“, Schwabacher Tagblatt, Juli 2022).

Ich hoffe sehr, dass die Absicht der Beseitigung von Jahrzente-alten und für unsere Stadt und Klima immens wichtigen Bäumen (Limbacher Strasse/Ecke Fürther Strasse) zugunsten der Verkehrsführung inzwischen fallen gelassen wurde. Eine vor kurzem entstandene konstruktive Diskussion bzgl. der Fällung

Abwägungsvorschläge

Wie oben beschrieben lässt die Zentrumsnähe wie auch die Lage entlang der Fürther und Limbacher Straße eine verdichtete Bauweise zu. Dies stellt sich aus städtebaulicher Sicht gegenüber einer Einfamilienhausbebauung als nachhaltiger dar.

Die private Grünfläche im Bereich der denkmalgeschützten Villa zielt darauf ab, den erhaltenswerten Baumbestand zu sichern. Mit dem gleichen Ziel der Ein- und Durchgrünung sowie des Baumerhalts sind die Grünflächen im Bereich Hochgericht und zum Sternweg festgesetzt.

Auch wenn durch die Planzeichnung mit den festgesetzten Urbanen Gebieten der Eindruck von geringer Durchgrünung entsteht, sind durch die grünordnerischen Festsetzungen Vegetationsflächen gesichert.

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.

Weiterhin kann mit der vorliegenden Planung eine geringere wie auch altlastenfreie Versiegelung erreicht werden, wodurch Versickerung von Regenwasser vor Ort erst ermöglicht wird.

Die genannten Baumpflanzungen entlang der Fürther Straße sind in erster Linie aus Ortsbildgründen zur Fassung des Straßenraums gesetzt. Zudem können hier ausreichend große Wurzelräume gesichert werden, um eine durchgängige Baumreihe mit schmalkronigen Bäumen entstehen zu lassen. Gleiches gilt für die Bäume auf der Platzfläche. Hier können Bäume mit schirmförmiger, schattenspendender Kronenform gepflanzt werden. Im Bereich der Tiefgaragen sind aufgrund des Bodenaufbaus vor allem klein- bis mittelkronige Bäume, in Einzelfällen auch Großbäume, vorgesehen, die mit Hilfe von Hochbeeten die notwendige Substrathöhe erhalten.

In einem zwischenzeitlich erstellten, separaten Baumgutachten („Begutachtung der Eichen Nr. 60 und Nr. 61“, Gutachten Nr. 221215, Grasmaier, 20.12.2022) wurden die zwei Eichen auf ihre Vitalität und Überlebensfähigkeit untersucht. Hierbei lässt sich festhalten, dass für die Eiche Nr. 60 (nach

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

der Bäume mit entsprechenden guten Alternativvorschlägen ist diesbezüglich sehr vielversprechend.

Ich befürworte die von Ihnen vorgeschlagene Alternative 1 und bitte dringend von der Fällung der Bäume abzusehen. Ich bitte Sie, mich über den Entschluss in Kenntnis zu setzen, ob die genannten Bäume erhalten werden und welche Maßnahmen ergriffen werden, dass dieses Bäume während der Bau-phase geschützt werden und nicht „versehentlich“ beschädigt und somit gefällt werden müssen?

Aus gleichen Gründen erbitte ich das Belassen der Bäume an der Grenze zum meinem Nachbargrundstück Nasbacher Weg 10 b.

Heizung:

Wie wird das Quartier „Stadtgold“ beheizt werden? Falls eine Beheizung mit Pellets oder Hackschnitzel vorgesehen ist, wo soll die Lage der Energiezentrale sein? Wie werden die Anlieferungswege sein?

Abwägungsvorschläge

Baumbestandsplan) ein Erhalt nur möglich wäre, wenn das geplante Gebäude um mindestens 4 m abrücken sowie wenn gleichzeitig die geplante Entwässerungsmulde, der geplante Fußweg und notwendige Niveauangleichungen der vorhandenen Böschung nicht umgesetzt würden. Für die Eiche Nr. 61 sind eine nachlassende Vitalität sowie Stammfußschäden festgestellt worden und es wird eine Fällung empfohlen. Für beide Bäume wurden keine Habitate für Vögel oder Fledermäuse festgestellt.

Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Der Baumbestandsplan mit Ersteinschätzung sowie Einordnung in die Baumschutzverordnung ist bereits 2019 erstellt worden. Dieser ist Grundlage für eine Baumbilanz, worauf Kompensationsmaßnahmen abgestellt werden.

Die vorgeschlagenen Varianten 1 und 2 reduzieren die Akzeptanz durch Fußgänger, da damit z.B. beim Querungswunsch der Limbacher Straße Umwege geschaffen werden (Var. 1). Ein Wegfall des Gehwegs entlang der Limbacher Straße (Var. 2) würde die Verkehrssicherheit sogar verringern, da dann das Entstehen von Trampelpfaden auf unbefestigten Flächen forciert würde.

Ein kompletter Erhalt der Bäume entlang der Grundstücksgrenze wird aufgrund des Abrisses der Gewerbehallen nicht möglich sein. Neupflanzungen sowie eine Eingrünung der Grenze sind geplant, wie im Freiflächengestaltungsplan auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zu sehen.

Für die Wärmeversorgung ist in den Bauabschnitten jeweils eine Wärmepumpe für die Grundlast geplant.
Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Wasserversickerung/Rigolen:

Die Rigolen sind im Bereich der Tiefgaragen geplant. Ist dies richtig? Wohin soll das anfallende Oberflächenwasser hin sickern? Könnte es hier zu einem Aufstau kommen und Wasser schlechter von meinem Grundstück aus abfließen können? Die gleiche Frage stellt sich mir bei den womöglich nötigen „Berliner Verbau“. Wird hier das Wasser weiterhin gut von meinem Grundstück aus absickern können? Wer haftet für Folgeschäden, falls dies nicht gewährleistet wird? Dies wird sich ja erst nach Beendigung des Baues feststellen lassen.

Tiefgarageneinfahrt/Tiefgaragenausfahrt Limbacher Str.:

Sind Sie sich sicher, dass die Tiefgarageneinfahrt in direkter Nähe der Ampelanlage Limbacherstr./Fürther Str. eine gute Idee hinsichtlich eines sicherlich erhöhten vermehrten Verkehrsaufkommen sind?

Das Verkehrsgutachten hat dieses Problem gut erkannt. Bitte prüfen Sie dies nochmals und überdenken mögliche Alternativen.

Abwägungsvorschläge

Das Regenwasser wird vor allem zur Bewirtschaftung der Dachflächen sowie der Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen verwendet und dort zum großen Teil zurückgehalten und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser wird über unterirdische Rigolen gepuffert, so weit wie möglich vor Ort versickert und mit einem Notüberlauf in den städtischen Kanal eingeleitet. Eine Beeinträchtigung von unterirdischen baulichen Anlagen durch Rigolen ist lediglich im direkten Umfeld möglich und kann lediglich die geplanten Gebäude betreffen. Diese werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert. Mit Versickerungsversuchen vor der weiteren Planung der Rigolen, wird bestimmt, welche Rigolen-Standorte lediglich zur Pufferung oder auch zur Versickerung geeignet sind. Damit kann eine Erhöhung von Schichtenwasser-Aufkommen unterbunden werden.

Grundsätzlich gilt, dass bei baulichen Schäden jedweder Art, der Verursacher zu ermitteln ist. Dieser ist entsprechend für die Reparatur heranzuziehen.

In dem zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten werden für den Knotenpunkt 2 (Fürther Straße / Limbacher Straße) die Verkehrsmengen für vormittägliche sowie nachmittägliche Spitzenstunde für den Bestand im Jahr 2020 sowie für den Prognose-Horizont 2030 mit und ohne Entwicklung des Bauvorhabens aufgezeigt. Der Pandemie-bereinigte Wert für 2020 (Anlage 1) beträgt für den östlichen Arm der Limbacher Straße 297 Kfz (Vormittag) und 348 Kfz (Nachmittag). In Anlage 2 und 3 wird die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognose-Horizont 2030 (Nullfall) dargestellt. Hier sind vormittags 314 Kfz und nachmittags 367 Kfz berechnet. In der Anlage 4 wird schlussendlich noch der planinduzierte Verkehr auf den Prognose-Horizont 2030 (Planfall) zugeschlagen. Danach ergeben sich 333 Kfz vormittags und 381 Kfz nachmittags. Dieser allgemeinen und planinduzierten Verkehrszunahme werden im Gutachten Maßnahmen aufgezeigt, um die Verkehrssituation zu verbessern. Diese bestehen aus einer Verlängerung und Verbreiterung der Linksabbiegespur sowie einer Anpassung der

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Ist eine Verbindung der Tiefgaragen BA4 mit BA3 oder BA5 tatsächlich technisch nicht machbar? Oder ist es schlichtweg kostspieliger aufgrund des Gefälles? Mir liegen hier andere Bewertungen von unabhängigen Architekten vor. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind meines Erachtens nicht ausreichend für die Kompensation eines derart erhöhten Verkehrsaufkommens, welches zusätzlich die Verkehrssicherheit gefährden wird.

Parkplatzsituation und Verkehr:

Ich konnte in Ihrer veröffentlichten Planung die Anzahl der Parkplätze angemessen der Anzahl der Wohnungen (abhängig von Quadratmeterzahl) nicht finden. Sind diese tatsächlich zu gewährleisten? Würden Sie mich diesbezüglich bitte in Kenntnis setzen?

Abwägungsvorschläge

Schaltzeiten der Ampel. Die derzeit bestehende Verkehrsqualität des Linksabiegestreifens in der östlichen Limbacher Straße wird als Stufe D (QSV D) eingestuft. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen sowie den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Stufe QSV D beibehalten. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität werden im Kapitel 2.3 des Verkehrsgutachtens beschrieben.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Limbacher Straße ist in den Berechnungen zur Verkehrsqualität enthalten. Zusätzlich sind Maßnahmen beschrieben, die das Zu- und Abfahren erleichtern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden 13 Kfz vormittags und 16 Kfz nachmittags wird von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Niveauunterschiede in der Topografie sind so hoch, dass die Tiefgarage in Bauabschnitt 3 (BA 3) bereits im Bereich des Quartiersplatzes auf Erdgeschossniveau befindet und somit weit höher liegt als die Tiefgarage in Bauabschnitt 4 (BA 4). Eine Verbindung wäre daher nur sehr schwer möglich und würde dabei die erforderliche Verbindung im Bereich des Quartiersplatzes durch die trennende Wirkung geradezu unmöglich machen. Die Tiefgarage des BA 4 schiebt sich von Süden nach Norden in das Gelände hinein und eine Zufahrt ist aus Süden sinnvoll. Mit einer entsprechend kurzen Rampe, die ca. 0,5 bis 1 Stockwerk in die Tiefe überwindet, können viele Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden. Mit einer Zufahrt aus Norden müssten mit einer langen Rampe ca. 1,5 bis 2 Stockwerke überwunden werden. Mit der vielfach höheren Erschließungsfläche können gleichzeitig weniger Stellplätze auf der Grundfläche des Gebäudes erschlossen werden.

Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ermittelt. Diese umfasst sowohl Stellplätze je Nutzungseinheit (z.B. Gewerbe oder Wohnen) als auch Besucherstellplätze.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Leider ist der „Publikumsverkehr“ (z.B. Besuche, Angestellte der Gewerbe, Eltern des Kinder/Kindergarten) bei der Planung nicht berücksichtigt. Gehen Sie bei 200 Wohnungen mit einem einhergehenden „Zuwachs“ von 300-600 Personen aus?

Vermutlich - wie heute leider üblich - wird mehr als ein PKW/Haushalt vorhanden sein. Diese zahlreichen zusätzlichen Pkw (ca.100-200?) werden sich in der Nähe einen Parkplatz suchen müssen. Der zusätzliche Publikumsverkehr wird die Verkehrs- und sowieso schon angespannte Parkplatzsituation am Hochgericht und in der Limbacherstrasse sprengen. Die Anzahl der Kurzzeitparkplätze für Kindergarten und Läden ist meines Erachtens zu knapp bemessen. Wieviel Kinder sollen hier betreut werden? 25-75 Kinder? Ich bitte dringend um Anpassung der Parkplätze für die bringenden/abholenden Eltern, Bewohner mit Zweit-Pkw und Besucher um ein Verkehrs- und Parkplatzchaos auf Kosten der Allgemeinheit zu vermeiden. Bitte denken Sie hierbei auch daran, dass das Projekt „Stadtgold“ für zukünftige Käufer und Mieter attraktiv werden soll. Ein kluger Käufer/Mieter erkennt diese Situation ebenfalls.

Würden Sie bitte die Grundlagen der prognostizierten Verkehrszahlen darlegen? Welche Dabei Lärmschutzmaßnahmen für bestehende und zukünftige Anwohner sind geplant?

Lärm- und Schmutzbelästigung, Erschütterungen, Substanzschäden:

Seit Frühjahr 2022, ist die Lärm- und Schmutzbelästigung durch die Abrissarbeiten immens. Home Office – wenn auch erforderlich – ist praktisch nicht möglich. Als Ärztin führe ich u.a Telefonate mit Patienten, die selbst bei geschlossenen Fenstern abgebrochen werden müssen. Wer kommt hier für den mir entstanden finanziellen und reputativen Schaden auf? Eine Nutzung des Gartens war kaum möglich – zugegeben eine private Beeinträchtigung. Eine

Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die Flächen zu definieren, worin die nachzuweisenden Stellplätze unterkommen können. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Die Darstellung zur Stellplatzthematik wird in der Begründung ergänzt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind ein Verkehrsgutachten („Verkehrsplanerische Begleitung zur Vorbereitung der Schaffung des Baurechts Schwabach Stadtgold“, R+T Verkehrsplanung GmbH, 17.02.2022) und darauf aufbauend ein Lärmschutzgutachten (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung – Stadt Schwabach, Bebauungsplan „Stadtgold“, Ingenieurbüro Sorge, 02.06.2021) erstellt worden. Diese lagen den Unterlagen des Bebauungsplans als Teil der Anlagen bei und waren als Gesamtpaket öffentlich ausgelegt bzw. auf den Internetseiten der Stadt Schwabach zugänglich.

Grundsätzlich sind die Abrissarbeiten nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dennoch soll gesagt sein, dass es sich bei der vorliegenden Fläche um eine Brache handelt, die mit massiven Gebäuden und Fundamenten bestanden sowie teilweise noch mit Altlasten versehen war. Ein behutsamer Rückbau war hier nicht möglich. Durch die Stadt wurde eine Ab-

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

regelmäßige Flucht aus dem eigenen Haus war nötig um einmal Ruhe von dem Dauerlärm zu suchen. Ein repräsentatives Foto von meinem 4 jährigen Sohn innerhalb geschlossener Räume füge ich zur Kenntnisnahme anbei. Dies ist wirklich kein Witz. Die Lärmbelastung und Erschütterungen des Hauses waren und sind einfach zu groß und zerren an den Nerven.



Welche Maßnahmen werden zukünftig zur Reduktion der massiven Beeinträchtigung der Anwohner rund um das Bauareal durch die Arbeiten und Anlieferung des Baumaterials getroffen? Wären Sie so freundlich und teilen mir einen Baustelleneinrichtungsplan vor, in dem ich Lagerflächen, Baustraßen und Baucontainer-Standorte erkenne?

Eine geplante Vermietung ist aufgrund des Baulärms praktisch unmöglich. Wer kommt mir hier für den finanziellen Verlust auf?
Das erhöhte Schmutzaufkommen benötigt eine 3-fach höhere Reinigungszeit. Wer kommt hier für die erhöhten Kosten für die Reinigungskraft auf?

Abwägungsvorschläge

bruchgenehmigung erteilt, die mit Auflagen zum Immissionsschutz verbunden war. Diese wurden seitens der Verwaltung und des Abbruchunternehmers nach Eingang von Beschwerden der Bewohner auch nachjustiert. Zudem hatte sich der Investor dazu entschieden, Teile des Abbruchmaterials für den Einbau wiederzuverwenden, wodurch auf der Fläche auch ein sogenannter Brecher zur Verkleinerung abgebrochenen Materials aktiv war. Das hat die Stadt auch dahingehend unterstützt, da ein Ab- und Zurückfahren des Materials in Kombination mit einem Brecher an einem anderen Ort ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll wäre und zudem durch das Zusatzaufkommen an LKW-Verkehr die Lärm- und Staubbelastung in umliegende Gebiete hinausgetragen worden wäre.

Ein Baustelleneinrichtungsplan ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans. Für eine bauabschnittsweise Entwicklung des Bauvorhabens können im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan bereits Rahmenbedingungen vorgeklärt werden. Details können im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage geführt werden.

Auch dieses Thema ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Mögliche Entschädigungsleitungen durch Verdienstauffälle sind im bilateralen Verhältnis gegenüber dem Investor aufzuzeigen und geltend zu machen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Bei mir sind bereits Substanzschäden aufgetreten, die Hr. Lehnes und Bayernhaus gemeldet wurden. Hr. Lehnes würde es sich offenbar gerne vor Ort ansehen, jedoch von Bayernhaus gibt es seit Wochen keine Reaktion. Dies ist für mich sehr besorgniserregend, da ich von weiteren Schäden in der Zukunft ausgehe und Bayernhaus sich diesbezüglich nicht kooperativ erweist. Wer kommt für die anwaltlichen Kosten auf?

So wurde nur auf immensen Nachdruck mit Fristsetzung im Winter Pflanzen, die zu einem Substanzschaden führten, entfernt. Diese Pflanzen wuchsen von dem Bayernhaus-Grundstück auf meine Garage, blockierten Regenrinne und somit Regenwasserabfluss und verursachte einen Wasserschaden an der Decke, der bis heute nicht anerkannt wurde. Der Schaden an Putz durch Efeu ist bis heute nicht behoben.

Auch die Begutachtung der neu aufgetretenen Substanzschäden wird nun wieder nur mit Druck und Ankündigung eines Anwaltsschreibens erreichbar sein. Ist dies wirklich nötig? Versuchen Sie sich bitte in meine Lage zu versetzen. Ist all dies nur nötige Nebenerscheinung eines Abriss und Neubaus? Oder geht dies über eine normale Zumutbarkeit hinaus? Wer kommt für die Behebung der Schäden auf?

Ich fühle mich als Bürger der Stadt Schwabach schlecht von der Stadt Schwabach vertreten und nicht gut genug geschützt. Ich würde mich sehr freuen, wenn dies sich zukünftig ändern würde.

Vor diesem Hintergrund, dass die Abriss- und Bauzeit für uns direkte Anwohner schon nicht tolerabel ist, bitte ich Sie inständig um folgendes: Kommen Sie mir und meinen Nachbarn wenigstens bei der Gestaltung entgegen. Die nächsten Jahre werden für uns geprägt von Lärm, Schmutz und Substanzschäden an unseren Häusern (wie bereits geschehen) sein. Daher bitte ich Sie, dass die Einschränkungen nur temporär die sowieso lange Bauphase betreffend und nicht dauerhaft sein werden. Meine Nachbarn und ich würden uns gerne auf das Ergebnis des fertig gestellte Projekt „Stadtgold“ freuen.

Abwägungsvorschläge

Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.

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 wurde der Zustand der benachbarten baulichen Anlagen protokolliert.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Sonderstellung Anwesen Sternweg 5:

Zusätzlich bitte ich Sie, sich die Besonderheit des Anwesens Sternweg 5 mit der unmittelbaren Nähe des Hauses 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 (vor allem durch Haus 5.2) an das Haus betroffen. Ich bitte Sie, dabei sich nicht nur die Grundstücksgrenze, sondern die Nähe meines Hauses, das bedauerlicherweise nur wenige Meter von der Grundstücksgrenze entfernt ist, vor Augen zu halten. Mein Wohnzimmerfenster mit Terrasse öffnet sich im wahrsten Sinne unmittelbar gegenüber dem geplanten Komplex 5.2. Gerade dieser Komplex ist am nächsten (im Vergleich zu anderen Komplexen) an der Grundstücksgrenze. Warum gerade hier, wo sich ein Einfamilienhaus als nächstes befindet?

Bitte bedenken Sie, dass nicht nur ich und meine Familie in unserer Privatsphäre durch diese direkte Nähe gestört werden. Ebenso Ihre zukünftigen Käufer/Mieter werden sich durch meine Nähe und direkte Sicht in ihren Wohnbereich gestört fühlen. Die Attraktivität im Sinne Verkauf-/Vermietbarkeit wird dadurch eingeschränkt werden. Ein ausreichender Sichtschutz durch Hecken oder Bäume wird durch diese Kombination mit der Höhe des geplanten Gebäudes mit direkter Nähe nicht möglich sein. Eine zu nahe, direkte Sicht auf Wand, enger Gehweg, Hecke oder in den Wohnbereich des Nachbarn erscheint unattraktiv und kann zum Stören des sozialen Friedens auf beiden Seiten führen.

Meine Vorschläge sind:

1. Was spricht dagegen den Wohnkomplex so wie in einem Vorentwurf zu belassen, so dass die Längenseite weiter gen Süden gerichtet ist? Im aktuellen Entwurf ist diese Längsseite nun gen Norden, an mein Grundstück angrenzend gerichtet. Diese „Drehung des Komplexes“ wurde in der vorletzten Änderung vorgenommen und verschlechtert Sicht-, Lichtverhältnisse für mein Grundstück deutlich.
2. Wäre für Sie ein Zurücksetzen von Haus 5.2 auch einige Meter über die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregeln denkbar?

Abwägungsvorschläge

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.

Entsprechend der Planung sind Balkone in Richtung Westen und Süden ausgerichtet. In Richtung Norden sind lediglich Fensteröffnungen von Nebenräumen geplant.

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.

Wie weiter oben beschrieben, rücken die Gebäude gegenüber der Gewerbehalle etwas von der Grundstücksgrenze ab und besitzen eine ähnlich hohe Wandhöhe mit einem zusätzlichen, zurückversetzten Staffelgeschoss. Aufgrund von drei Einzelgebäuden werden die Sicht- und Lichtverhältnisse im Vergleich zum vorherigen Gewerbebau verbessert. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden mehr als eingehalten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Aufenthaltsräumen der Nachbarbebauung werden durch die Planung gewahrt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

3. Falls ein Zurücksetzen von Haus 5.2. nicht möglich ist: wäre eine Verkleinerung des Hauses 5.2. an dessen Nordseite denkbar?

Ich bitte Sie außerdem dringend bei der weiteren Planung zu prüfen, ob durch die Nähe und Höhe von Haus 5.2 vor allem im Winter die Sonneneinstrahlung auf mein Dach ausbleiben wird. Dadurch würde die aktuell geplante Installation einer Photovoltaikanlage sinnlos werden. Das Nehmen der Möglichkeit des Beitrags am klimafreundlichen Energiegewinn durch eine Photovoltaikanlage würde sich durchaus wertmindernd auf mein Anwesen auswirken. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Erstellung des Beschattungsplan die Nähe des Hauses Sternweg 5 und ermöglichen mir weiter die energetische Sanierung des Hauses.

Außerdem bitte ich um einen Nachweis, dass die Abstandsflächen an meiner Grundstücksgrenze eingehalten wird.
Ich habe das Anwesen 2021 erworben und im November 2021 bezogen. Ich bin nach 24 Jahren in meine Heimatstadt Schwabach aus München zurückgezogen. Um ehrlich zu sein, war das Leben in der Großstadt deutlich ruhiger als hier im Sternweg. Und der Lärm, der Ärger und der zu erwartenden Verlust der Privatsphäre mit dem „Projekt Stadtgold“ lässt das Glück in diese schöne Stadt zurück gezogen zu sein sehr trüben.

Nicht Masse schafft (Lebens-)Qualität
Mir und meinen Nachbarn ist bewusst, dass die Neubebauung und die Neuschaffung von Wohnraum für unsere Mitbürger und unsere Stadt Schwabach nötig ist. Jedoch: Nicht immer ist groß und viel gleichermaßen gut. Wir sehen dies inzwischen in jedem Bereich, wie z.B. der Massenzuchthaltung. Kleiner und feiner, qualitativ hochwertiger zahlt sich aus, ist nachhaltig und langfristig gedacht.

Für die bestehende, unmittelbare Nachbarschaft und die zukünftigen Bewohner des Quartiers Stadtgold würde das Schaffen eines Quartiers mit Platz, Platz lassen, geringere Verdichtung, eingebettet in einer z.B. Parkähnlichen Anlage hochwertig und lebenswert werden lassen.

Abwägungsvorschläge

Es wird daher von einer ausreichenden Belichtung potenzieller Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie ausgegangen. Wertmindernde Effekte auf das genannte Grundstück sind aufgrund der Höhe und Breite der vorherigen Gewerbebauten nicht gegeben.

Ein überarbeiteter Abstandsflächenplan wurde erstellt und zum Entwurf des Bebauungsplans in der Begründung dargestellt. Die Abstandsflächen der Gebäude in den Teilflächen 1-5 des Urbanen Gebiets werden zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten.

Das Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist eine Reaktivierung der brachliegenden Gewerbefläche durch eine Wohnnutzung, die sich mit einer verdichteten Gebäudestruktur an der Kubatur der Gewerbehallen anlehnt. (siehe auch Abwägung zu den Punkten „Anpassung an die Nachbarschaftsbebauung“ sowie „Stadtbild mit Hanglage“)

In der Abwägung zum Punkt „Verdichtete Bauweise mit ihren Folgen“ sind bereits die geplanten Freiräume und Baumpflanzungen sowie der Umgang mit Regenwasser beschrieben. Weiterhin ist zwischen dem MU3 und MU4 ein öffentlicher Quartiersplatz geplant und in den rückwärtigen Bereichen

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Lassen Sie es bitte nicht zu, dass der schön gewählte Name „Stadtgold“ zum Hohn wird. Schon jetzt wird in der Schwabacher Bevölkerung diese Bezeichnung für einen bulligen, überdimensionalen Wohnklotz belächelt und bewitzelt. Die Wegnahme jeweils von ein bis zwei Geschossen gepaart mit einer Verkleinerung der Wohnblöcke würden zugegebenermaßen weniger Wohnungen bedeuten, jedoch eine stärkere Baumbepflanzung, Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels, sozialen Frieden und eine Einfügung in das Stadtbild unserer schönen Stadt Schwabach bedeuten. Es würde dem Namen „Stadtgold“ gerecht werden. Und: die Stadt Schwabach könnte Vorbild für ein neue, zukunftsweisende Stadtentwicklung sein.

Ich zitiere hier gerne aus der Charta von König Charles III bzgl. Stadtentwicklung, da es mir für ein Überdenken des Projekts „Stadtgold“ passend erscheint (<https://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Charta-von-Prinz-Charles-Zehn-Grundsätze-2302778.html>): „Stadtentwicklung muss das Land respektieren, Bauprojekte sollten nicht aufdringlich sein; sie sollten so gestaltet sein, dass sie in die Landschaft passen....Maßstäblichkeit ist entscheidend. Gebäude sollen sich nicht nur auf menschliche Proportionen, sondern auch dem Maßstab der Bauten und Dinge um sie herum entsprechen. Zu viele unserer Städte sind durch gedankenlos platzierte, überdimensionale Bauten verschandelt, die sich kaum voneinander unterscheiden und ohne gesellschaftliche Bedeutung sind. Harmonie – das Zusammenspiel aller Teile. Das Aussehen eines Gebäudes sollte in Einklang mit seinen Nachbarn stehen, was nicht bedeute, dass man Einförmigkeit schafft...Materialien sind von Bedeutung... wir... sind abhängig geworden von nichtssagenden, standardisierten Baustoffen. Es kommen viel zu viel Beton, Kunststoff, Aluminium, Stahl und Glas zum Einsatz, mit denen es nicht gelingt, einem Ort einen eigenständigen Charakter zu verleihen. Damit Gebäude so aussehen können, als gehörten sie dazu, müssen wir aus dem Angebot örtlicher Materialien und regionaler, traditioneller Bauweisen schöpfen... Raum ist ein kostbares Gut, trotzdem müssen wir nicht auf Hochhäuser zurückgreifen, die Entfremdung und Vereinsamung begünstigen... dass Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten weitaus größere Vorteile für gemeinschaftliches Leben bieten...“

Abwägungsvorschläge

der Baugebiete MU2 – BU4 sind unterschiedlich thematisierte Spiel- und Freizeitbereiche vorgesehen (z.B. Sportbereich, Kleinkinderbereich etc.), die vor allem für die Bewohner des Quartiers angedacht sind, aber auch den Bewohnern der Nachbarschaft zugutekommen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Was hält Sie davon ab, einen solchen zukunftsweisenden Weg einzuschlagen? Der finanzielle Gewinn? Das Ziel, das Maximale herauszuholen, auszu-beuten? Das Ideal maximalen Wohnraum zu schaffen? Was würde König Charles, III, zu dem Projekt „Stadtgold“ sagen? Was sagen andere Anwohner, die es direkt betrifft?

Es erscheint emotional und unangemessen in einer Stellungnahme mit offiziellem Charakter. Nach langem, ergebnislosem Suchen bzgl. einer passenden Alternative wähle ich meine ursprüngliche Formulierung: Bitte haben Sie Erbarmen. Im Sinne unserer Stadt, unseres Stadtbildes, der Nachbarn, des Klimas, des sozialen Friedens und als Kompromiss. Überdenken Sie bitte nochmals dieses verdichtetes, hochgeschossiges Projekt und lassen Sie das Quartier „Stadtgold“ im Sinne von kleiner und feiner, nachhaltiger und dem Namen gerecht werdend erstrahlen. Lassen Sie nicht zu, dass man in ferner oder bereits naher Zukunft von der Bausünde der Stadt Schwabach der 20er Jahre sprechen wird.

Viele Dinge scheinen noch nicht bedacht zu sein, bzw. mir als Anwohner aus Ihren Plänen nicht genau ersichtlich und transparent genug zu sein. Diese sind jedoch relevant für Planung, Durchführung und gerechtfertigte Kritik. Dies sollte nicht erst zum Thema nach des Verfahrensabschlusses werden.

Ich bitte hiermit inständig um eine Reduzierung der Geschosse (z.B. 3-geschossig inkl. Erdgeschoss und Penthouse), eine Reduzierung der Größe der einzelnen Komplexe, einen größeren geplanten (zu realisierenden) Baumbestand, den Belass des aktuellen Baumbestand und eine optische Anpassung der geplanten Gebäude an die Nachbarbebauung. Eventuell ist für Sie auch eine komplett neue Überdenkung des Projekts möglich? Wie wäre es, wenn das ehemalige Niehoff-Gelände zu einer Reihenhaushaus- oder Stadthaussiedlung wird, die eingebettet in Baum- und Parklandschaft ist und eine unabhängige, eigene Energieversorgung hat? Ein zukunftsweisendes Projekt der Stadt Schwabach! Hiermit würden Sie Geschichte schreiben und eine Vorbildfunktion entwickeln.

Die Begründung wird zur Erhöhung der Transparenz mit zwischenzeitlich erstellten Ergebnissen und teilweise auch Plänen weiter ergänzt.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ich lade Sie und die Stadträte hiermit wie schon in meinem Schreiben im November 2021 explizit zu einer Begehung in den Sternweg 5 ein, damit Sie sich persönlich einen Eindruck von dieser unmittelbaren Nähe von Haus, der Sicht auf und in den geplanten Wohnkomplex machen können. Am besten Sie kommen an einem „ganz normalen“ Arbeits (Abriss-)Tag um sich auch von der Belästigung ein Bild machen können. Ich erbitte freundlich eine Rückmeldung und Beantwortung meiner Fragen. Juristische Schritte behalte ich mir vor.</p>	
<p>Stadt Schwabach – Sonderordnungsbehörden</p>	
<p>Straßenverkehrsamt (über Referat für Recht, Soziales und Kultur, 20.09.2022)</p>	
<p>Unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.11.2021 (Anlage) sind seitens des Straßenverkehrsamtes keine weiteren Änderungen nötig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme aus dem Vorentwurf wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Umweltschutzamt (26.09.2022)</p>	
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Das Thema Immissionsschutz wurde in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 und in der Begründung umfassend berücksichtigt. Die Formulierung der textlichen Festsetzungen unter Nr. 7.2 „Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II“ werden die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV überschritten und es kann daher nicht mehr von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden“ sollte überarbeitet werden. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung: „Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II“ werden Geräuschpegel erreicht, die in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend eingestuft worden sind.“</p>	<p>Die vorgeschlagene Anregung wird berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen angepasst.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Untere Bodenschutzbehörde

Das Thema Bodenschutz/Altlasten wurde in der Begründung des Planungsbüros Vogelsang umfassend“ und ausreichend behandelt.

Untere Naturschutzbehörde

Gesetzlicher Biotopschutz:

Das amtlich kartierte Biotop SC-0383-001 zwei Alteichen westlich des Waldfriedhofes liegt im Plangebiet. Dieses wird erhalten. Die Eichen stehen auch unter dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Baumbestand:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Weiterer erhaltenswerter Baumbestand befindet sich entlang der Limbacher Straße, hier im Besonderen zwei Eichen; Bäume im Bereich des im Bebauungsplanentwurfs als private Grünfläche mit Zweckbestimmung (auf Flur-Nr. 803/3) dargestellten Gartens sowie entlang der Fürther Straße (Flur-Nr. 802/4). Diese Bäume sind alle nicht festgesetzt.

Vor allem großkronige Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt werden, da diese einen großen ökologischen Wert aufweisen und einen großen Beitrag zum Stadtklima leisten (wie Erzeugung Verdunstungskälte, Beschattung, Feinstaubfilter, Wasserspeicherung). Außerdem wird durch den Erhalt von Baumbestand bereits eine gewisse Durchgrünung sichergestellt.

Der Erhalt der Bäume scheint mit der Bebauung v.a. im Bereich der Limbacher und Fürther Straße schwierig. Die Bebauung rückt auch nah an die neu zu pflanzenden Bäume heran.

Hier wäre zu prüfen, ob das Gebäude abgerückt werden kann. Sowohl bei Bestandsbäumen als auch bei Neupflanzungen wird ein gewisser Raum benötigt, damit sich die Bäume entwickeln können. Die Standorte stellen Extremstandorte dar. Damit Neupflanzungen sich überhaupt bis zur Funktionserfüllung entwickeln können, bedarf es guter Standortbedingungen (genügend Wurzelraum, kein Konfliktpotential mit Fassade, Sicherstellung der Bewässerung).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum erneuten Entwurf werden die erhaltenswerten Bäume, wie im Baumbestandsplan erhoben, in einer Baumbilanz gelistet und entsprechend der Baumschutzverordnung kompensiert. Die Baumbilanz und Kompensationsmaßnahmen werden in den Planunterlagen ergänzt.

Der Erhalt von Bäumen im Bereich der Fürther und Limbacher Straße gestaltet sich unter Berücksichtigung der Neugestaltung der verkehrlichen Anlagen bei gleichzeitiger Beibehaltung der Bebauung schwierig.

Die private Grünfläche entlang der Fürther Straße wird zum Erneuten Entwurf überarbeitet, um einen möglichst großen Wurzelraum zu schaffen. Gleichzeitig werden für den Straßenraum säulenförmige Anpflanzungen vorgesehen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Dieses Problem stellt sich auch im Bereich der Tiefgarage, wobei es hierfür Lösungen gibt. Grundsätzlich sollte auch im Bereich der Tiefgarage an großkronige Ersatzpflanzungen gedacht werden. Hierfür ist dann entsprechender Wurzelraum einzuplanen.

Bei Bestandsbäumen oder Bäumen, die als zu erhalten festgelegt sind bzw. werden sollen, ist im weiteren Verfahren die Bauverträglichkeit zu prüfen. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zum Baumschutz sind dann im Weiteren umzusetzen.

Grundsätzlich sollte in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden, dass eine baumfachliche/ökologische Baubegleitung bei den Bestandsbäumen hinzuziehen ist.

Für den Bereich der Flur-Nr. 803/3 ist noch ein Baumbestandsplan vorzulegen, da dieser überplant wird.

Spezieller Artenschutz:

Aufgrund des Baumbestandes und der leerstehenden Hallen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen. Hierzu wurde eine saP - Relevanzprüfung vom 29.09.2021 vorgelegt. Die Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen und Begründung eingegangen.

Mit der Umsetzung wurde bereits begonnen und erste Nistkästen verhängt. Bezüglich Mehlschwalben ist folgendes ergänzend festzuhalten. Da keine Ersatzquartiere umliegend angebracht werden konnten, wurde angeregt ein Schwalbenhaus während der Bauphase als Übergangslösung aufzustellen. Dies könnte jedoch auch eine langfristige Lösung darstellen, sofern ein geeigneter Standort gefunden wird. Grundsätzlich sind hierzu Maßnahmen nötig (Schwalbenhaus oder am Gebäude). Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten schwinden immer mehr und diese werden immer weiter verdrängt. Es ist nötig und auch wichtig diese als einen Bestandteil der städtischen Artenvielfalt

Abwägungsvorschläge

Die Festsetzungen werden hinsichtlich Mindestanforderungen für Wurzelräume von großkronigen Bäumen im Bereich von Tiefgaragen ergänzt.

Festsetzungen zum Umgang mit erhaltenswerten Bäumen während der Bauphase sind unter den textlichen Festsetzungen 8.1 bereits festgesetzt. Diese werden auf planungsrechtlicher Ebene als ausreichend gesehen. Zusätzlich zur ökologischen Baubegleitung zum Artenschutz wird ein Hinweis aufgenommen, dass ebenfalls eine Baubegleitung zur Sicherung der Bestandsbäume empfohlen wird.

Der Baumbestandsplan zeigt für das Flurstück 803/3 bereits die Bestandsbäume auf. Diese werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzend zur „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Schwalbenhaus ist für den Zeitraum der Abrissarbeiten bereits aufgestellt. Zum erneuten Entwurf wird geprüft, ob die Festsetzungen hierzu konkreter gefasst werden. Im Durchführungsvertrag, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, werden die langfristig angestrebten Maßnahmen konkret benannt und somit gesichert.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zu sehen und auch zu erhalten. Bei einem Schwalbenhaus können auch Brutnischen für weitere Arten ergänzt werden, für die gemäß saP Ersatzquartiere gefordert sind. Es gibt zwei geeignete Standorte für das Schwalbenhauses: In der Grünfläche auf Flur-Nr. 801/06 angrenzend zu 801/14 oder schräg gegenüber Nähe Trafohäuschen.</p>	
<p>Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)</p>	
<p>Schul- und Sportamt (über Referat für interne Dienste und Schulen, 17.08.2022)</p>	
<p>ich nehme Bezug auf das Schreiben vom 05.08.2022 zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.</p> <p>Zur Stellungnahme des Schul- und Sportamtes möchte ich auf meine E-Mail vom 02.12.2021 verweisen.</p> <p>Die planerischen Voraussetzungen für eine 5. Grundschule zu schaffen, sollte aus unserer Sicht weiterhin im Blick behalten werden.</p> <p>Ich bitte, uns dazu auf dem Laufenden zu halten bzw. uns in Ihren ersten Überlegungen miteinzubeziehen.</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>
<p>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (20.09.2022)</p>	
<p>Wir verweisen hierzu nochmals auf unsere Stellungnahme vom 25.11.2021: Etwaige öffentliche Bedarfsflächen (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 Grunderwerbenaufträge zuzuleiten.</p> <p>Wie auch bei vergleichbaren Bauvorhaben üblich, sollten die Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen durch den Investor hergestellt, unentgeltlich an die Stadt</p>	<p>Die im Rahmen der Bauleitplanung auftretenden Grundstücksabtretungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Schwabach werden im Durchführungsvertrag geregelt werden. Es sind keine privaten Tiefgaragenflächen mehr unter öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Schwabach abgetreten und öffentlich gewidmet werden. Dies wäre entsprechend in einem notariell zu beurkundenden Durchführungsvertrag (Teil A und Teil B mit Flächenabtretungsinhalten) zu regeln.</p> <p>Dabei ist darauf zu achten, dass die abzutretenden Verkehrsflächen nicht über der geplanten Tiefgarage liegen. Dies gilt auch für den vorgesehenen Quartiersplatz, der deshalb zwar öffentlich gewidmet, aber in privatem Eigentum verbleiben sollte.</p>	
<p>Baubetriebsamt (Bauhof, GaLaBau) (20.09.2022)</p>	
<p><u>GaLaBau</u> Die ab Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns ausgewählten Bäume und Sträucher etc. sollten auch für die Stadt geeignet sein. Hierzu gibt es entsprechend eine Vorschlagsliste.</p> <p><u>Gärtnerei</u></p> <p><u>Baumpflege</u> Die geplante Baumreihe entlang der Fürther Straße, liegt teilweise nur 2,5 m von der Gebäudefassade entfernt. Hier können sich selbst schmalkronige Bäume nicht entwickeln, ohne mit der Fassade in Konflikt zu kommen. Die Bäume stehen westlich des Gebäudes und würden, sobald sie etwas größer sind, bei Stürmen schnell gegen diese schlagen. Die Ersatzpflanzungen müssen anders als teilweise im Plan dargestellt, mittig im Grünstreifen stehen, um sich ausreichend seitlich im Boden verankern zu können. Der vorgesehene Pflanzstreifen für diesen Extremstandort (Südhang), ist mit ca. 3 m Breite viel zu schmal, damit Bäume sich hier bis zur Funktionserfüllung entwickeln könnten. Im Untergrund bleiben nach Abzug von Rückenstützen und des Frostschutzunterbaus bestenfalls 1,5 m Breite als Wurzelraum zur Verfügung. Die wichtige Baumreihe sollte gerade wegen des Extremstandortes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und gepflegt werden. Die Verantwortung auf die privaten Eigentümer zu übertragen, ist schon an wesentlich besseren</p>	<p>Die Anregung wird bereits berücksichtigt und in der Anlage zum Bebauungsplan auf die Pflanzenliste der Stadt Schwabach verwiesen.</p> <p>Die private Grünfläche entlang der Fürther Straße wird zum Erneuten Entwurf überarbeitet, um einen möglichst großen Wurzelraum zu schaffen. Gleichzeitig werden für den Straßenraum säulenförmige Anpflanzungen vorgesehen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

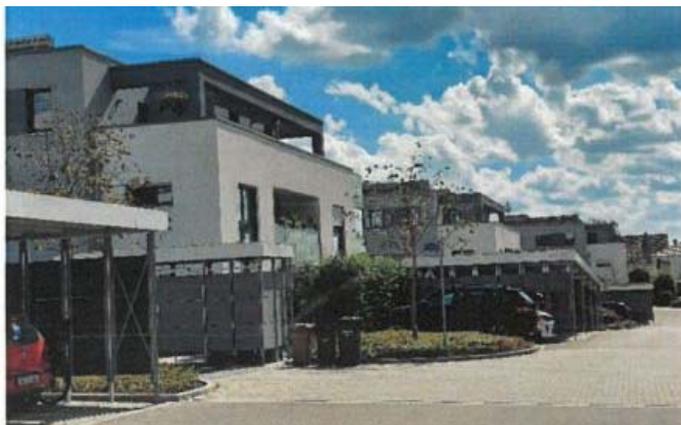
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB

vom 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Baumstandorten, wie im südlichen Teil der Abenberger Straße gescheitert - siehe Fotos zum Vergleich -privat und öffentliche Bäume in unmittelbarer Nachbarschaft.



seit Jahren nahezu abgestorben



städtische Bäume

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Neue Bäume pflanzen reicht nicht, auch Geld für ihre Pflege ist nötig! Es wäre wünschenswert, die noch kleinere Eiche an der Fürther Straße (Südwestecke), sowie die große Eiche an der Limbacher Straße zu erhalten, denn diese sind angewachsen und etabliert. Dazu müsste das Gebäude mit Tiefgarage aber ca. 5 m abgerückt werden. Diese zu „ersetzen“ wird auch mit Ersatzpflanzungen in den nächsten Jahrzehnten nicht gelingen. Um langfristig klimarelevante Effekte erzielen zu können, wären bei den Neupflanzungen großkronige Baumarten angebracht, welche aber ausreichend Platz, sowohl ober- wie unterirdisch, benötigen. Die geplanten Bäume auf der Tiefgarage werden schon aus Mangel an Wurzelraum immer kleinkronig bleiben, und mittelfristig nur überleben, wenn eine automatische Bewässerung und kontinuierliche Pflege gegeben ist.</p> <p>Bauhof Es muss auf Folgendes geachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schleppkurven für 4-Achsmüllfahrzeug – Müllstandplätze direkt an den Fahrbahnen, kein Grünstreifen dazwischen – Fahrbahn bzw. Tiefgarage befahrbar für min. 32t 	<p>Neben Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, werden auch direkt Festsetzungen zur Pflege sowie Konsequenzen aus mangelhafter Pflege bereits formuliert, siehe textliche Festsetzung 8.2: „sind dauerhaftfachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.“</p> <p>In einem zusätzlich erstellten Baumgutachten sind die Eichen im Bereich Limbacher Straße / Fürther Straße untersucht worden. Vor dem Hintergrund der Gesamtplanung zur Schaffung von Wohnraum inkl. notwendiger technischer Anlagen sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation entlang der Limbacher Straße verzichtet die Stadt Schwabach auf den Erhalt der beiden Bäume und verweist auf die notwendige Kompensation gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.</p> <p>Die Schleppkurven sind im Freiflächengestaltungsplan auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 dargestellt und eingehalten. Ebenso sind hier Müllstellflächen für den Abholtag dargestellt. Diese liegen direkt an der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Genehmigungsebene berücksichtigt.</p>
<p>Referat für Finanzen und Wirtschaft (07.09.2022)</p>	
<p>Seitens des Referats für Finanzen und Wirtschaft wurde bereits mit Schreiben vom 17.11.2021 zu dem Bebauungsplanverfahren Stellung genommen. Soweit hier nachvollziehbar haben sich hier keine Änderungen ergeben, so dass auf die vorgenannte Stellungnahme verwiesen wird. Andernfalls wird um entsprechende Mitteilung gebeten. Soweit hier der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen ist, wird um entsprechende Einbindung des Breitbandbeauftragten gebeten, so dass die Aufnahme der erforderlichen Regelungen gem. der bisherigen Praxis abgestimmt werden kann. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Mitverlegung von Glasfaserinfrastruktur um Mitteilung gebeten, inwieweit bei der äußeren Erschließung</p>	<p>Die Hinweise des Referats für Finanzen und Wirtschaft sowie dessen beauftragten Planungsbüro IK-T zur Versorgung des Plangebiets mit Glasfaserinfrastruktur wurden bereits zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zum städtebaulichen Vertrag werden an den Investor weitergegeben.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Maßnahmen durch den Vorhabensträger vorgenommen werden bzw. dieser die Kosten hierfür zu tragen hat.</p>	
<p>Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Referat für Recht, Soziales und Kultur, 20.09.2022)</p>	
<p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Jugendamtes vom 15.11.2021, welche als Anlage diesem Schreiben beigefügt ist, gibt es seitens des Jugendamtes keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.</p>	<p>Die zukünftigen Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie einer Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Altersklassen wurden bereits zur Kenntnis genommen. Die anvisierte Kita mit 12 Krippen und 50 Kindergartenplätzen sowie die quartiersinternen Spielplätze und der Quartiersplatz wurden im parallel erstellten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat (über Referat für Recht, Soziales und Kultur, 20.09.2022)</p>	
<p>Die vorgesehene Planung zum 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 weiterhin zu. Das Fachamt, Sachgebiet Seniorenarbeit, stimmt dem Bebauungsplan ebenfalls weiterhin zu. Des Weiteren möchte das Amt auf die Stellungnahme vom 15.11.2021 verweisen, welche als Anlage beigefügt ist.</p>	<p>Die Hinweise zum Wohnungsmix, Barrierefreiheit, ÖPNV-Anbindung sowie dem Quartierstreif wurden bereits zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Feuerwehr (über Referat für Recht, Soziales und Kultur, 20.09.2022)</p>	
<p>Es wird auf das als Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz verwiesen. 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>	<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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<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. 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 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. 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. 4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. 	
<p>Tiefbauamt (16.09.2022)</p>	
<p>Sachgebiet Stadtentwässerung Das Gelände östlich der Fürther Straße (BA 2 – 5) ist entwässerungstechnisch über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Limbacher Straße sowie</p>	<p>Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Gemäß einem zwischenzeitlich erstellten Bodengutachten ist eine Versickerung von</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

der Fürther Straße erschlossen. Bedingt durch die räumlich getrennte Lage des BA 1 kann dessen Erschließung über den Mischwasserkanal in der Gallengartenstraße erfolgen.

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.

Die Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers ist bei geeigneten geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen grundsätzlich auszuschöpfen. Hierfür sind dezentrale Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen, Sickerboxen bzw. Kombinationen), auch i.V.m. technischen Maßnahmen der Regenrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) geeignet. Sofern die Versickerung nicht vollumfänglich realisierbar ist, sind die Einleitungsabflüsse 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 Rückhaltevolumen ist für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren zu bemessen. Für das Plangebiet ist mit der objektbezogenen Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100/ DWA-A 138 zu führen.

Private und öffentliche Entwässerungsanlagen sind mit Blick auf die Rechtssicherheit bzgl. Bau- und Unterhaltslast zu trennen.

Die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Anwesen „Nasbacher Weg“ entwässern aktuell über den auf dem städtischen Flurstück 801/6 Gem. Schwabach verlegten privaten Mischwasserkanal in die Fürther Straße. Im

Abwägungsvorschläge

Oberflächenwasser möglich und wird in der Planung auch angestrebt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans dargestellt.

Die genannte Entwässerung wird mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer zurückgebaut und an die neue Erschließungsstraße angeschlossen sowie rechtlich gesichert.

Die Anregung zu Ausbaustandards von Entwässerungsanlagen werden in den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Die Anregung wird berücksichtigt und zum erneuten Entwurf angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Zuge der Quartiersentwicklung und des Straßenausbaus ist der Kanal zu erneuern und in kommunales Eigentum zu übernehmen. Die Umsetzung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Die hierzu erforderlichen Planungsleistungen sind vom Investor (Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH) zu erbringen.

Die Anwesen FINr. 800/8 und 801/13, jeweils Gemarkung Schwabach, entwässern gemäß der Altakten über das ehemalige Niehoff-Gelände in den städtischen Kanal in der Limbacher Straße. Diese privaten Entwässerungsanlagen müssen dauerhaft funktionstüchtig bleiben. Erforderliche bauliche Anpassungen des Trassenverlaufs sind im Innenverhältnis der Eigentümer zu regeln und rechtlich im Grundbuch zu sichern.

Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau

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.

Es sollte geprüft werden, ob die Anbindungen der öffentlichen Verkehrsflächen in die Fürther Straße mittels Gehwegüberfahrten verkehrssicher gestaltet sind.

Die Ausfahrt aus der Erschließungsstraße in Am Hochgericht in Richtung Süden erscheint nicht ohne Einschränkungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglich zu sein.

Fahrzeuge, die in die südliche Stichstraße aus der Fürther Straße in Richtung Osten einfahren, erhalten keine Möglichkeit zu wenden. Insbesondere Parksuchverkehr muss bei belegten Parkplätzen rückwärts über den Gehweg in die Fürther Straße einfahren. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hier nicht gegeben.

Abwägungsvorschläge

Die genannte Entwässerung wird mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer zurückgebaut und an die neue Erschließungsstraße angeschlossen sowie rechtlich gesichert.

Der Hinweis zur Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen im städtebaulichen Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßen Limbacher Straße und Nasbacher Weg werden als öffentliche Verkehrsflächen an das Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zwischen MU3 und MU4 dient lediglich als Zufahrt und wird entsprechend mit einer Gehwegüberfahrt gestaltet.

Die Kurvenradien von ausfahrenden Kfz auf die Straße „Am Hochgericht“ werden zur Überprüfung im Freiflächengestaltungsplan auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zum erneuten Entwurf dargestellt. Einschränkungen des Verkehrs werden nicht erwartet.

Die Anregung wird berücksichtigt und die verkehrliche Situation geprüft sowie mögliche Änderungen zum erneuten Entwurf in der Planzeichnung angepasst.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung (05.10.2022)</p> <p>Aktenvermerk, Stellungnahme der Grün- und Freiflächenplanung</p> <p>Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, die Temperaturen im Sommer zu senken, Wasser zu halten und zu speichern, ist das Stadtgrün von großer Bedeutung.</p> <p>Besonders die dichte Bebauung des Bebauungsplans VEP-X-S-18 verlangt das strenge Einhalten der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Punkten Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft.</p> <p>Begrünung</p> <ul style="list-style-type: none">– Fassaden- und Wandabschnitte, Mauern (siehe 9.7) und Mülleinhausungen (siehe 9.10) sind mit Kletterpflanzen einzugrünen;– auf überdachten Durchgängen, Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden (siehe 9.4), Mülleinhausungen ist eine Dachbegrünung anzulegen (extensiv oder intensiv) <p>Baumneupflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none">– die Bäume entlang der Fürther Straße sind besonders im Bereich des BA 2 / BA 4 (Fürther Straße - Ecke Limbacher Straße) sehr nahe am Gebäude platziert – im Hinblick einer mangelnden Größe und Tiefe für die Pflanzgrube wird die Verankerung des Baumes im Boden deutlich erschwert; die Langlebigkeit der Bäume ist sehr fraglich, langfristig werden die Bäume abgehen;	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und das Einhalten der Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Durchführungsvertrag festgehalten.</p> <p>Bei Fassaden besteht die Möglichkeit diese einzugrünen. Aus städtebaulicher Sicht ist vor allem eine Fassadengliederung erforderlich, wenn diese eine bestimmte Länge überschreiten. Dies ist auch festgesetzt. Für Mülleinhausungen besteht Pflicht zur Einhausung bzw. Einfriedung mit z.B. Hecken. Begrünungen mit Kletterpflanzen sind möglich, aber nicht zwingend.</p> <p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden (wie z.B. Müllsammelstandorten) sind extensiv zu begrünen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die private Grünfläche entlang der Fürther Straße wird zum Erneuten Entwurf überarbeitet, um einen möglichst großen Wurzelraum zu schaffen. Gleichzeitig werden für den Straßenraum säulenförmige Anpflanzungen vorgesehen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>– die Festsetzung der Pflanzung großkroniger Bäume entlang der Fürther Straße ist beizubehalten, die Pflanzsituation ist entsprechend der Hinweise zur Optimierung der Baumstandorte (nachfolgender Punkt) auszuarbeiten;</p> <p>wichtige Hinweise zur Optimierung der Baumstandorte, die als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen sind:</p> <p>Boden / Bodenverhältnisse</p> <p>– der Boden muss dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein;</p> <p>– Verbessern des Wasser-Luft-Haushaltes durch entsprechendes Straßensubstrat mit max. Wasserkapazität: ≥ 35 Vol.-%, um die Wasserspeicherkapazität zu erhöhen – dadurch können Starkregenfälle besser aufgenommen und Trockenzeiten überbrückt werden;</p> <p>Größe / Tiefe der Pflanzgrube / durchwurzelbarer Raum</p> <p>– die Pflanzgrube muss mindestens eine Tiefe von 1,5 – 2 m aufweisen</p> <ul style="list-style-type: none">• bessere Wasserversorgung in der Tiefe („Schwammstadt“)• bessere Verankerung gegen Sturm• !!! siehe hierzu die Hinweise zur Baumpflanzempfehlung der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) <p>– groß- und mittelkronige Bäume benötigen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 m^3 - je mehr Raum, desto besser!</p> <ul style="list-style-type: none">• Einbau von Wurzelraumelementen• überbaute Baumgruben unter Verkehrsflächen – durch Baumscheibenabdeckungen <p>Einbau von Baumrigolen mit Speicherelementen</p> <p>– aufgrund der Südhanglage und des trockenen, sandigen Bodens sind passende Speicherelemente zum Erhalt der Pflanzungen dringend notwendig;</p> <p>Bepflanzung auf der Tiefgarage (5.2)</p>	<p>Die nachfolgenden Anregungen werden geprüft und die Planunterlagen entsprechend angepasst.</p> <p>Im Bereich unversiegelter Bereiche möglich und kann durch entsprechende Maßnahmen in der Bauausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Baumstandorte z.B. auch mit Hilfe von Baumschubstrat wird im Rahmen der Genehmigung geplant.</p> <p>Die Festsetzungen werden überprüft und entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzungen werden überprüft und entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzungen zielen bei Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen auf langfristige Lösungen, da Ausfälle gleichwertig zu ersetzen sind. Wie die Umsetzung je nach Standort aussieht, bleibt den Bauherren überlassen.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none">– durch die Südhanglage, des trockenen Standorts ist eine dauerhafte, automatische Bewässerung im Bereich der Tiefgaragenaufbauten unumgänglich;	
<p>Bepflanzung im Bereich der Kinderspielplätze und des Kindergartens</p> <ul style="list-style-type: none">– es dürfen keine giftigen und allergieauslösenden Pflanzen verwendet werden;	<p>Ist auf Genehmigungsebene nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender textlicher Hinweis ergänzt</p>
<p>Bestandsbäume (8.1)</p> <ul style="list-style-type: none">– die gemäß BaumSchV geschützten Bäume sind langfristig zu erhalten und während der Bautätigkeit nach DIN 18920 zu schützen;	<p>Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.</p>
<p>Kinderspielplatz BA 1 / Haus 1</p> <ul style="list-style-type: none">– der Sandspielbereich muss mindestens 10 m² aufweisen;	<p>Der Sandspielbereich beträgt derzeit laut Freiflächengestaltungsplan 6 m². Zusätzlich berücksichtigt der Spielbereich die Anforderungen nach einer Sitzgelegenheit sowie einem zweiten Spielgerät. Mit den zwei Baumpflanzungen kann zudem für eine Verschattung des Spielbereichs gesorgt werden und nicht zuletzt gilt es die Feuerwehrumfahrung zu berücksichtigen. Seitens des Stadtplanungsamtes wird das Ziel angestrebt, den geforderten Spielplatzbedarf über das gesamte Bauvorhaben „Stadtgold“ hinweg nachzuweisen. Um die 10 m² Sandspielplatz zu erstellen, müssten dann die Sitzgelegenheit und eine Baumpflanzung entfallen, was aus freiraumplanerischer Sicht nicht empfohlen wird.</p>
<p>Befestigte Flächen</p> <ul style="list-style-type: none">– Zuwegungen, Stellplätze, Terrassenflächen und andere Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen und sollten bestmögliche Versickerung gewährleisten z. B. durch Rasengittersteine, Pflasterungen mit ausreichend Fuge;– besonders im Bereich von überbautem Wurzelraum, ist eine bestmögliche Wasserversickerung zu gewährleisten, dies beinhaltet auch, dass die Frostschuttschicht entsprechend aufgebaut ist, z.B. Körnung 2 – 32	<p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p>

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

Angepasste Pflanzliste, auf Schwabacher Standort: (siehe textliche Festsetzung 8.2 -8.3)

Für Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

- Abies nordmanniana / Nordmantanne
- Acer campestre 'Elsrijk' / Feld-Ahorn
- Acer monspessulanum / Burgen Ahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Castanea sativa / Ess-Kastanie
- Celtis australis / Zürgelbaum (frostgefährdet)
- Fraxinus ornus / Blumen-Esche
- Gleditsia triacanthos 'Shademaster' / Gleditschie
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' / Gleditschie
- Malus tschonoskii / Scharlach-Apfel
- Ostrya carpinifolia / Hopfenbuche
- Paulownia tomentosa / Paulownie
- Pyrus communis 'Beech Hill' / Birne
- Pyrus salicifolia / Weidenblättrige Birne
- Quercus cerris / Zerr-Eiche
- Quercus robur 'Fastigiata Koster' / Säulen-Eiche
- Sorbus domestica / Speierling
- Tilia cordata 'Rancho' / Winter-Linde
- Tilia tomentosa 'Brabant' / Silber-Linde
- Ulmus 'Rebona' / Ulme

Sträucher (hier fehlten zahlreiche heimischen Sträucher)

- Acer campestre / Feld-Ahorn
- Acer campestre 'Fastigiatum' / Feld-Ahorn
- Amelanchier lamarkii / Kupfer-Felsenbirne
- Aronia melanocarpa / Apfelbeere
- Berberis / Berberitze
- Buddleja davidii / Sommerflieder
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Cornus mas / Kornelkirsche

Die Pflanzenliste wird entsprechend angepasst.

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge

- Cornus sanguinea / Hartriegel
- Corylus avellana / Hasel
- Cotinus coggygria 'Royal Purple' / Roter Perückenstrauch
- Crataegus leavigata agg. / Rotdorn
- Crataegus monogyna / Weißdorn
- Crataegus monogyna 'Stricta' / Säulenförmiger Weißdorn
- Elaeagnus angustifolia / Schmalblättrige Ölweide
- Mespilus germanica / Echte Mispel
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo' / Blasenspiere
- Prunus insititia / Haferschlehe
- Prunus mahaleb / Stein-Weichsel
- Prunus kurilensis 'Brilliant' / Kurilen-Kirsche
- Ribes alpinum 'Schmidt' / Alpen-Johannisbeere
- Ribes nigrum / Schwarze Johannisbeere
- Ribes rubrum / Rote Johannisbeere
- Rosa canina / Hundrose
- Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- Salix purpurea 'Nana' / Zwerg-Purpur-Weide
- Salix rosmarinifolia / Rosmarin-Weide
- Salix viminalis / Korbweide
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
- Spiraea betulifolia/ Birkenblättrige Spiere

Schnitthecken

- Acer campestre / Feld-Ahorn
- Carpinus betulus / Gewöhnliche Hainbuche
- Cornus mas / Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens' / Wintergrüner Liguster

Für die Begrünung von Fassaden werden folgende Arten empfohlen:

Selbstklimmend:

- Hedera helix / Efeu
- Parthenocissus quinquefolia / Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

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

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Rankhilfe erforderlich: - Clematis alpina 'Albiflora' / Waldrebe - Clematis alpina 'Frances Ravis' / Waldrebe - Vitis vinifera / Echter Wein - Rosa in Sorten / Kletterrosen	
Stadtdienste Schwabach GmbH	
Keine Stellungnahme	