

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Bay. Landesamt für Denkmalpflege München (19.05.2025)	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird eine Bebauung des Grundstücks äußerst kritisch gesehen. Im Planungsgebiet befindet sich ein Baudenkmal, das mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen ist: <i>„Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Eckerkerturm mit Spitzhelm, in Neurenaissanceformen, bez. 1904.“</i> Zum Bautypus „Villa“ gehört historisch immer auch ein umgebender Garten, der die Außenwirkung des Gebäudes maßgeblich mitprägt. Bereits jetzt rückt die umgebende Bebauung weit an das Baudenkmal heran, der bestehende Garten gibt dem Gebäude gerade noch ausreichend Freiraum. Dieser wird durch die geplante Bebauung weiter dezimiert. Die vorgesehene GFZ und GRZ lassen eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmal erwarten. Sollte dennoch entgegen der denkmalfachlichen Kritik eine Bebauung in diesem Bereich ermöglicht werden, ist diese so zu planen, dass die Beeinträchtigung möglichst gering bleibt. Dazu muss sich die Bebauung dem Baudenkmal so weit wie möglich unterordnen. Der Abstand ist so groß wie möglich zu halten. Die Traufen der Neubauten sollten unterhalb der Traufe des Baudenkmal liegen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Das Baudenkmal der Fabrikantenvilla ist in der Planzeichnung als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen und somit wird auf die geltenden Regelungen des BayDSchG verwiesen. Die im Plangebiet liegenden, erhaltenswerten Bäume werden weiterhin sowohl durch die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach als auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, unabhängig davon, ob der Grundstücksteil als Grünfläche oder Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets und der überbaubaren Grundstücksfläche kann das Grundstück im Spannungsfeld des zu berücksichtigenden Baudenkmal sowie der zu erhaltenden Bäume besser genutzt und ausreichende Abstände zum Baudenkmal sowie der Bäume eingehalten werden.</p>
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Gegen die 1. Änderung bestehen von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände, wir weisen – wie bereits in der Bauleitplanung 2021 – auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG hin. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Deutsche Telekom (07.05.2025)	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> • W97575449, PTI 13, BB1, Lorena Emrich vom 19.10.2021 • W101697900, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 23.08.2022 • W106376495, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 22.08.2023 <p>Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahmen der Telekom Technik GmbH wurden im Rahmen der Abwägungen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan VEP S-X-18 behandelt und. Die Abwägung hierzu wird durch den Satzungsbeschluss am 26.07.2024 als beschlossen angesehen. 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>
Gemeinde Rohr (26.05.2025)	
<p>Der Gemeinderat Rohr hat in seiner Sitzung am Dienstag, den 13. Mai 2025 über das oben genannt Bauleitplanverfahren beschlossen. Von Seiten der Gemeinde Rohr werden gegen die bestehenden Planungen keine Einwände erhoben.</p> <p>Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr kann von einer erneuten Beteiligung im weiteren Verfahren bei unveränderten Vorgaben abgesehen werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>
IHK Nürnberg (26.05.2025)	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und nach 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 grundsätzliche keine Einwände gegen die o. g. Planung bestehen.</p> <p>Durch die vorliegende Änderung sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Potenzielle Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Infra Fürth (30.04.2025)	
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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Markt Wendelstein (19.05.2025)	
wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses vom 15.05.2025.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
N-Ergie Netz GmbH (25.04.2025)	
Von der oben genannten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ der Stadt Schwabach haben wir Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant. Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anregungen unseres Unternehmens. Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Planungsverband Region Nürnberg (28.05.2025)	
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg (26.05.2025)	
<p>Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht.</p> <p>Ergänzend wird auf Grundsatz 7.1.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) verwiesen, demnach ist in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. Laut der den Planunterlagen beigefügten Begründung (s. Kap.4.9) unterliegen die als zu erhalten festgesetzten Bäume der kommunalen Baumschutzverordnung. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p>
Regierung von Mfr., Ansbach (23.05.2025)	
<p>In der Stadt Schwabach soll der rechtskräftige Bebauungsplans VEP S-X-18 geändert (1.Änd.) werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Fl.-Nr. 803/3, Gemarkung Schwabach, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südwestlichen Teil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten fest. Mit der vorliegenden Änderung soll das gesamte Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die darin liegenden Baugrenzen werden erweitert, um eine baulich Nachverdichtung zu ermöglichen. Weitere Festsetzungen betreffen den Erhalt der bestehenden Bäume im westlichen Bereich des Grundstücks. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach stellt im Geltungsbereich bereits eine Wohnbaufläche dar und wird nicht geändert.</p> <p>Das o.g. Vorhaben entspricht den siedlungsstrukturellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung i.S.v. Ziel 3.2 LEP. Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Bäume im Geltungsbereich vor. Diese unterliegen zusätzlich dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Trotz Wegfall der flächenhaften Ausweisung einer Grünfläche kann somit dem Grundsatz 3.1.3 LEP entsprochen werden, wonach auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen [...]</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen gegenüber der Planung bestehen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden soll. Der Erhalt der Baumsubstanz wird insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nachverdichtung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans S-X-18, der von der vorliegenden Änderung nicht erfasst ist, begrüßt.</p> <p>Bei dem Bestandsgebäude im Geltungsbereich handelt es sich um eine denkmalgeschützte Fabrikantenvilla mit der Denkmalschutznummer D-5-65-000-2. Gemäß Grundsatz 8.4.1 sollen diese heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Das Vorhaben ist entsprechend mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber o.g. Vorhaben nicht erhoben.</p>	
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (12.05.2025)</p> <p>Im Bauleitplangebiet befindet sich aktuell keine Straße, die wir für die Bundesrepublik Deutschland verwalten.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 07.09.2022 – Az.: S1400-4322.2-2921 und vom 13.12.2021 - Az.: S1400-4322.2-2784 und sehen den Stadtratsbeschluss vom 31.01.2022 weiterhin 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fürther Straße ist nicht Teil des Plangebietes oder dient der Erschließung desselben.</p> <p>Die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan VEP S-X-18 sind in ausreichendem Maße in dessen Abwägungen eingegangen und berücksichtigt worden. Die Abwägung hierzu wird durch den Satzungsbeschluss am 26.07.2024 als beschlossen angesehen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Der Beschluss und das Abwägungsergebnis werden zum Abschluss des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verschickt. Der Bebauungsplan wird ins Internet eingestellt.
Stadt Erlangen (28.05.2025)	
In Bezug auf den BP VEP S-X-18. 1. Änderung „Stadtgold-Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ gibt es keine eigenen Planungen sowie keine Anregungen oder Einwände .	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Stadtdienste (19.05.2025)	
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
Stadtplanungsamt Nürnberg (13.05.2025)	
Gegen die vorgelegte Planung werden vonseiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadtwerke (19.05.2025)	
<p>Gegen den überarbeiteten Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.</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>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (27.05.2025)	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (28.04.2025)	
<p>Von der geplanten Maßnahme sind weder bestehende noch derzeit geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW berührt.</p> <p>Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen das Projekt: „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18, 1. Änderung „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße““ und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wasserwirtschaftsamt (09.05.2025)</p> <p>Zum im Betreff aufgeführten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahmen vom 12.11.2021 sowie 04.08.2023 bzgl. des Vorhabens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" behalten für das im Betreff aufgeführte Vorhaben (aus dem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan nun herausgelöster Teilbereich) grundsätzlich und sinngemäß Gültigkeit.</p> <p>Darüber hinaus reichende, neue wasserwirtschaftliche, alllasten- bzw. bodenschutzfachliche Unterlagen/ Erkenntnisse wurden vom Vorhabenträgerseite nicht vorgelegt und sind uns auch nicht bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan VEP S-X-18 sind in ausreichendem Maße in dessen Abwägungen eingegangen und berücksichtigt worden. Die Abwägung hierzu wird durch den Satzungsbeschluss am 26.07.2024 als beschlossen angesehen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Amt 51 – Untere Immissionsschutzbehörde (15.05.2025)	
Die Änderungen betreffen nicht die immissionsschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Belange. Daher behalten vorherige Stellungnahmen ihre Gültigkeit. Eine neue Stellungnahme wurde nicht abgegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen der Abwägungen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan VEP S-X-18 behandelt. Die Abwägung hierzu wird durch den Satzungsbeschluss am 26.07.2024 als beschlossen angesehen.
Amt 51 – Untere Naturschutzbehörde (23.05.2025)	
Zur ursprünglichen Planung ist die Änderung für die Grünstrukturen eine Verschlechterung, da durch diese Änderung eine zunehmende Versiegelung möglich ist. Es wird außerdem kritisch bzw. widersprüchlich gesehen, eine festgesetzte Baumgruppe innerhalb der Baugrenzen zu belassen, wie an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Baumgruppe von acht Bestandsbäumen liegt innerhalb des Baufenster. Dieser Grundstücksbereich steht somit einer Bebauung nicht zur Verfügung. Mit einer möglichen Bebauung wird es zu Konflikten mit dem Baumbestand kommen. Dieser ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Um Konflikte mit einer möglichen Bebauung zu minimieren, sollte die Baugrenze um diese Baumgruppe aus acht Bäumen geführt werden. Die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach findet bereits Anwendung für den Baumbestand.	Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets soll innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die im Plangebiet liegenden, erhaltenswerten Bäume werden weiterhin sowohl durch die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach als auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Bei Fällungen oder Abgängen sind diese entsprechend zu ersetzen. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets und der überbaubaren Grundstücksfläche kann das Grundstück unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume besser genutzt und ausreichende Abstände zu den Bäumen können besser eingehalten werden.
Amt 51 – Untere Wasserrechtsbehörde (15.05.2025)	
Seitens der unteren Wasserrechtsbehörde werden keine Anmerkungen oder zusätzliche Bemerkungen mitgeteilt. Auf die fachliche Stellungnahme des sicherlich im Verfahren beteiligten Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

Öffentlichkeit	
Keine Stellungnahmen	

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt 42 – Bauordnungsamt (16.05.2025)	
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken. Auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt 42 – Bauordnungsamt – Untere Denkmalschutzbehörde (19.05.2025)	
<p>Die o.g. Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück eines Baudenkmals, das mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen ist: <i>„Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Eckerkerturm mit Spitzhelm, in Neurenaissanceformen, bez. 1904.“</i></p> <p>Prägend für die Außenwirkung einer historischen „Villa“ ist immer auch ein umgebender Garten. Bereits jetzt rückt die umgebende Bebauung, bzw. die nach Abbruch des benachbarten Fabrikgeländes entstehende neue Bebauung weit an das Baudenkmal heran, der bestehende Garten gibt dem Gebäude gerade noch ausreichend Freiraum. Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird dieser weiter dezimiert werden.</p>	<p>Das Baudenkmal der Fabrikantenvilla ist in der Planzeichnung als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen und somit wird auf die geltenden Regelungen des BayDSchG verwiesen. Die im Plangebiet liegenden, erhaltenswerten Bäume werden weiterhin sowohl durch die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach als auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, unabhängig davon, ob der Grundstücksteil als Grünfläche oder Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets und der überbaubaren Grundstücksfläche kann das Grundstück im Spannungsfeld des zu berücksichtigenden Baudenkmals sowie der zu erhaltenden Bäume besser genutzt und ausreichende Abstände zum Baudenkmal sowie der Bäume eingehalten werden.</p>
Um den Umfang der Beeinträchtigung für das Baudenkmal im Fall einer späteren Nachverdichtung denkmalgerecht einzugrenzen, muss sich der Neubau in Volumen, Höhe, Gebäudelänge sowie in der Gliederung von Fassade und Dach dem Baudenkmal deutlich	Die Festsetzungen zu Geschossigkeit, Bauweise sowie Dach- und Fassadengestaltung berücksichtigen bereits die städtebauliche Figur des Baudenkmals. Zudem sind die Abstandsflächen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>unterordnen bzw. möglichst zurückhaltend gestaltet werden. Zum öffentlichen Straßenraum ist eine einheitliche Grundstückseinfriedung mit einer gemeinsamen Zufahrt sowie Gartentüre einschließlich der zusammenhängenden Eingrünung zum Straßenraum beizubehalten. Die vorgesehenen GFZ und GRZ in Kombination mit der bewegten Topografie lassen eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals erwarten. Die Möglichkeit zur 50%en Überschreitung für Nebenanlagen ist daher auszuschließen.</p> <p>Die Auswahl einer zum Baudenkmal im städtebaulichen Umfeld stimmigen Dachform, ist erst im Rahmen eines individuellen Bebauungsvorschlags abhängig von Baukörper und Lage möglich. Eine Einschränkung im Rahmen der Bauleitplanung ist aus Sicht der Denkmalpflege nicht zielführend.</p> <p>Unter dem Blickwinkel des Erhalts des Villencharakters mit historisch zugehörigem Garten sind außerdem folgende Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ausschluss von Reihen- und Doppelhäusern -Ausschluss einer weiteren Zufahrt -Ausschluss von Einfriedungen im Inneren des Planungsgebietes. Die Abgrenzung privater Bereiche durch niedrige Hecken ist möglich -Festlegung einer max. Gebäudehöhe unterhalb der Traufhöhe des Baudenkmals <p>Hinweis: Auch wenn das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei ist (Freistellungsverfahren) besteht die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art 6 BayDschG.</p>	<p>gemäß BayBO einzuhalten, wodurch ausreichende Abstände gesichert sind.</p> <p>Festsetzungen zur besonderen Gestaltung oder dem Ausschluss von Einfriedungen werden nicht als notwendig erachtet, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Stützmauer von ca. 2 m bis 2,5 m deutlich vom Straßenraum der Limbacher Straße abhebt.</p> <p>Die GRZ und GFZ sind für eine Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO bestimmt und deutlich geringer als die GRZ und GFZ aus dem ursprünglichen Plan S-25-67, der hierfür die Werte eines Gewerbegebiets festgesetzt hatte.</p> <p>Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt erschlossen. Diese ist zeichnerisch festgesetzt, wodurch eine Zufahrt an anderen Bereichen des Plangebiets ausgeschlossen wird.</p> <p>Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird als ausreichend gesehen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan setzt lediglich den planungsrechtlichen Rahmen, auf Vorhabenebene kann aus denkmalrechtlicher Sicht über die genannte Erlaubnispflicht noch lenkend auf zukünftige Bauvorhaben eingegriffen werden.</p>
<p>Amt 44 – Tiefbauamt (23.05.2025)</p>	
<p><u>Stadtentwässerung:</u></p> <p>Für den Geltungsbereich der 1. Änderung „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des verbleibenden, rechtskräftigen Bebauungsplans VEP S-X-18 unverändert. Hierzu hatte das Tiefbauamt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Schreiben vom 16.09.2022 bereits Stellung genommen.</p> <p>Ansonsten keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Stadtentwässerung des Tiefbauamtes wurden im Rahmen der Abwägungen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan VEP S-X-18 behandelt. Die Abwägung hierzu wird durch den Satzungsbeschluss am 26.07.2024 als beschlossen angesehen.</p>

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<u>Straßen- und Brückenbau:</u> ohne Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
<u>Tiefbauverwaltung:</u> Ohne Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Amt 45 – Baubetriebsamt (20.05.2025)	
GaLaBau ohne Einwände Gärtnerei ohne Einwände Baumpflege ohne Einwände Bauhof ohne Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Amt 50 – Amt für Mobilität und Klimaschutz (06.05.2025)	
Aus Sicht des Amt 50 o.E.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.