

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 mit integriertem Grünordnungsplan „Quartier Drei-S“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07. bis 06.08.2020

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
ADFC Schwabach Fuchsgraben 59, 91126 Schwabach Stellungnahme vom 06.08.2020	
Da das Verfahren VEP S-IX-18 keinerlei Anforderungen an den Radverkehr stellt, haben wir folgende Einwendungen. Der ADFC Schwabach fordert, dass die folgenden beiden Punkte aufgenommen werden: a. Der Fußweg zwischen Galgengartenstraße und der Zufahrt zur Tiefgarage ist als Fuß- und Radweg vorzusehen. Eventuell baulich notwendige Treppenverbindungen sind zu minimieren und mit Rampen auszustatten. b. Kapitel 7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports ist um einen Absatz wie folgt zu erweitern f) Fahrradabstellplätze - Pro 40 m² Wohnfläche im Wohnungsbau ist ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. - Je Hort- und Kindergartengruppe sind 2 Fahrradstellplätze vorzusehen. - Für das Seniorenzentrum ist 1 Abstellplatz je 30 Betten vorzusehen. (Werte analog zur Münchner Fahrradabstellplatzsatzung von 2013)	Der Einwand wird nicht berücksichtigt - Klarstellung Der Weg zwischen Tiefgaragenzufahrt und Galgengartenstraße wird als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg angelegt. Aufgrund des großen Höhenunterschieds von ca. 2,70 m, der sich aus dem natürlichen Gelände und der notwendigen Höhe der Einfahrt in die Tiefgarage von Haus W ergibt, würde die Ausführung einer Rampe zu viel Platz benötigen und kann bei der räumlichen Situation nicht untergebracht werden. Er kann somit nur als Fußweg mit Treppe vorgesehen werden. Die Wegeanbindungen nach Norden und Süden dienen der Öffnung des Quartiers und als Zugang aus verschiedenen Richtungen, aber nicht dem Hauptdurchgangsverkehr mit fließendem Radverkehr, der die Fußgänger und Bewohner beeinträchtigen würde. Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die Regelung der Pkw-Stellplätze richtet sich nach der für das gesamte Stadtgebiet gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach. Die Anzahl der geforderten Fahrradstellplätze richtet sich nach der geltenden GaStS.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach Theodor-Heuss-Straße 61, 91126 Schwabach Stellungnahme vom 01.07.2020	
zum o.g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Planungen bestehen keine Einwände . Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt. Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	Kenntnisnahme
BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach Südliche Ringstraße 17, 91126 Schwabach Stellungnahme vom 06.08.2020	
der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung: Die per Mail am 11.11.2019 versendete Stellungnahme behält Ihre Gültigkeit auch für diesen Verfahrensschritt. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung wird ausdrücklich begrüßt. Wie groß wird der Anteil der Fassadenbegrünung an den geplanten Wandflächen sein? Leider ist im gesamten Planungsbereich keine Anbindung oder Querungsmöglichkeit für den Radverkehr vorgesehen und der Zugang zur Galgengartenstraße vom Wohnhaus Z und dem Kinderhaus K ist auch für Fußgänger nicht barrierefrei möglich. Die Stadt vergibt sich an dieser Stelle mögliche Anbindungen von der Staedlerstraße über die Galgengartenstraße zur vorhandenen Rad-, Fußverbindung an die Paul-Goppelt-Straße und über die Fritz-Ribot-Straße bis zur Fürtherstr. und weitergehend nach Nasbach. Das ist sehr schade, denn später lässt sich dieses Manko dann nicht mehr beheben. Die Alpha-Apotheke und die beiden nächstgelegenen Einkaufsmärkte (Mix-Markt und NORMA) sind so auch nicht barrierefrei erreichbar.	Der Anteil der Fassadenbegrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan „Grünanlagen“ als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt. Dort wird eine Mindestfläche für Fassadenbegrünung (mind. 100m²) festgeschrieben. Die südexponierten Fassaden sind aufgrund der extremen Standortbedingungen nicht für eine dauerhaft funktionierende Fassadenbegrünung geeignet. Umfangreiche Begrünung ist über die Dachflächen gegeben Keine Berücksichtigung Das Kinderhaus K ist unmittelbar über die Galgengartenstraße barrierefrei erschlossen. Der Weg zwischen Tiefgaragenzufahrt und Galgengartenstraße wird nur als Fußweg mit Treppe vorgesehen. Aufgrund des Höhenunterschieds von ca. 2,70 m würde die Ausführung einer Rampe zu viel Platz benötigen und kann bei der räumlichen Situation nicht untergebracht werden. Die Wegeanbindungen nach Norden und Süden dienen der Öffnung des Quartiers und als Zugang aus verschiedenen Richtungen, aber nicht dem Hauptdurchgangsverkehr mit fließendem Radverkehr, der die Fußgänger und Bewohner beeinträchtigen würde. Die Radfahrer müssen nach wie vor die angrenzenden Straßen (den Radschutzstreifen an der Nördlichen Ringstraße oder die

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Auch die Anbindung des Fuß-Radverkehrs an die Innenstadt ist leider noch nicht befriedigend gelöst. <u>Stellungnahme vom: e-mail vom 11.11.2019</u> Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (BN), bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung: Das Quartier wird auf einer ehemaligen Industriebrache errichtet, insofern sehen wir keine Beeinträchtigung vorhandener Grünstrukturen. Im bisherigen Entwurf sind bisher neue Baumstandorte vorgesehen. Eine Grünfläche ist der Planung bisher allerdings nicht zu entnehmen. In Bezug auf die aktuelle Klimaproblematik sollte die Begrünung von Flächen, auch von Dach- oder Wandflächen, eine wichtige Rolle spielen. Eingezäunte Kleinstspielflächen, wie in den Mehrfamilienwohngebieten in der Abenberger Str., sollten zugunsten einer grünen Quartiersfläche vermieden werden. Der derzeitigen Planung ist auch die Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer noch nicht zu entnehmen. In einem neu zu beplanenden Gebiet sollte diesen Vorrang eingeräumt werden. Für besonders wichtig halten wir auch die sichere Anbindung an die Innenstadt bzw. an den ÖPNV.	Nadlerstraße) benutzen. Berücksichtigung Zur Anbindung an die Innenstadt wird auf der Nördlichen Ringstraße eine Querungsinsel vorgesehen, deren Realisierung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird. Zur Kenntnis Berücksichtigung Sämtliche Dächer werden als Flachdächer ausgebildet und auf einer Gesamtfläche von 3.460 m² begrünt. Die befestigten Verkehrsflächen (Zufahrt, Fußwege, Terrassen) werden so weit wie möglich reduziert, so dass zwischen den Gebäuden möglichst zusammenhängende Grünflächen entstehen. (Darstellung siehe „VEP Grünanlagen“). Die Kleinkinderspielflächen müssen in Sichtweite der Wohnung errichtet werden. Es wird auf eine ansprechende Gestaltung ohne Einzäunung geachtet. Im Innenhof ist eine grüne, öffentlich zugängliche Quartiersmitte geplant (Darstellung siehe VEP). Um Kleinstspielflächen zu vermeiden, wird ein Quartiersspielplatz geplant. Dazu gibt es eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan, die dies ermöglicht. Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist die Durchwegung dargestellt. Es handelt sich um private Verkehrsflächen, die jedoch für die Durchquerung des Urbanen Gebiets auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Regelungen dazu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag getroffen. Eine Durchfahrbarkeit für Radfahrer zwischen Staedlerstraße und Galgengartenstraße ist jedoch aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus und der dadurch notwendigen Treppen nicht möglich. (siehe oben). Berücksichtigung Anbindungen an öffentliche Straßen, Fußwege und den bestehenden ÖPNV stehen auf 3 Seiten des Urbanen Gebiets zur Verfügung. Es sind Fußgängerinseln auf der Nördlichen Ringstraße und der Staedlerstraße geplant, deren Realisierung im Durchführungsvertrag

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<i>Wir würden die Einrichtung von Nistplätzen für Gebäudebrüter sehr begrüßen und stehen dabei auch gerne zur Beratung zur Verfügung.</i>	<i>festgeschrieben wird. Für den ÖPNV stehen die bisherigen Haltestellen „Nürnberger Straße“ und „Neutorstraße“ zur Verfügung.</i> Zur Kenntnis
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg Stellungnahme vom 30.07.2020	
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. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W869 16605, PT113, PB L 2 Neubau, Larissa Fiedler vom 22.10.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. <u>Stellungnahme vom 22.10.20109</u> <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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i> <i>• Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i> <i>• Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i> <i>• Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i> <i>• Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</i> <i>• Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>	Zur Kenntnis und Beachtung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
• 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 TelekomTechnik 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.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Vorhabensträger die Abstimmungen vornehmen. Berücksichtigung Die Formulierungen wurden als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.
Gemeinde Kammerstein Dorfstraße 10, 91126 Kammerstein Stellungnahme vom 07.08.2020	
Der Gemeinderat der Gemeinde Kammerstein hat sich mit o.g. Bauleitplanung in seiner letzten Sitzung am 6. August 2020 befasst. Im Einzelnen wurde folgendes beschlussmäßig festgehalten : Die Gemeinde Kammerstein erhebt keine Einwände gegen den vorgelegten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet VEP S-IX-1B "Quartier Drei-S" der Stadt Schwabach.	Kenntnisnahme
Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1, 91126 Rednitzhembach Stellungnahme vom 02.07.2020	
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.06.2020 und die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Gemeinde Rednitzhembach erhebt keine Einwände, da wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Grünordnungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" nicht berührt werden.	
Gemeinde Rohr Alte Gasse 1, 91189 Rohr Stellungnahme vom 03.07.2020	
die Gemeinde Rohr erhebt gegen die o.a. Planung keine Einwände bzw. Anregungen. Der ursprüngliche Antrag bzw. die Beteiligung wurde bereits in einer früheren Sitzung des Gemeinderates behandelt. Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr ist aber eine weitere Beteiligung in den dann noch nachfolgenden Verfahrensschritten nicht mehr notwendig ist.	Kenntnisnahme
IHK Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken 90338 Nürnberg Stellungnahme vom 31.07.2020	
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 keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Die Ausweisung des o.g. Gebietes für Wohnbauflächen und soziale Nutzungen erfolgt auf einer gewerblichen Brache, auf der sich keine Nachnutzung der gleichen Art gefunden hat. Mit der Nachnutzung wird auf den Bedarf der Stadt reagiert. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet trägt ferner dazu bei, dass eine hohe Bebauungsdichte realisiert werden kann. Die Nachverdichtung im Innenbereich stellt einen verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Umgang mit der Fläche dar, was den Zielen der Raumplanung entspricht.	Kenntnisnahme
Infra fürth gmbh Leyher Straße 69, 90763 Fürth Stellungnahme vom 02.07.2020	
Gegen oben genannte Maßnahme bestehen seitens der infra fürth gmbh keine Einwände . Es befinden sich keine Strom-, Gas- oder Wasserversorgungsleitungen der infra fürth gmbh in dem betroffenen Bereich.	Kenntnisnahme
Gesundheitsamt am Landratsamt Roth 91152 Roth	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stellungnahme vom 29.06.2020 Der im Betreff genannte Plan ist beim Landratsamt Roth-Gesundheitsamt eingegangen und wurde einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Als Träger öffentlicher Belange werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben: • Die Stadtwerke Schwabach als Träger der Wasserversorgung haben 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 über die Kläranlage der Stadt Schwabach 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. • Des Weiteren ist bei der Flächennutzungsplanung der Faktor Lärm im Rahmen der Wohnbebauung mit einzuplanen. Das neue Wohngebiet soll an einem sehr stark befahrenen Bereich im Stadtgebiet entstehen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind vollumfänglich zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und Beachtung Von Seiten der Stadtwerke liegt keine gegenteilige Stellungnahme vor. Die Erschließungsplanung des gesamten Projektes wurde bereits mit den Stadtwerken abgestimmt. Berücksichtigung Die laufende Entwässerungsplanung wurde bereits mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgestimmt. Berücksichtigung Es ist keine Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen geplant. Berücksichtigung Das aktuelle Lärmgutachten; Stand Oktober 2020 wird berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht ist durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) keine umfassende Verbesserung der Immissionssituation für das Plangebiet zu erzielen. In den textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) festgesetzt.
Main-Donau Netzgesellschaft / N-ergie Netz GmbH 90338 Nürnberg Stellungnahme vom 13.07.2020	
Von der oben genannten Aufstellung des Bebauungsplans haben wir erneut Kenntnis genommen. Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Bedenken unseres Unternehmens. Die Stellungnahme vom 28.10.2019, AZ: AWB02201929928, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Für die Beteiligung bedanken wir uns. <u>Stellungnahme vom 28.10.2019</u> <i>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mit betreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft und besitzt nur informellen Charakter. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</i> <i>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.</i> <i>Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Im Bereich der Galgengartenstraße ist eine Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft verlegt. Zur Sicherung des Bestandes der Gashochdruckleitungen und ihrer Betriebseinrichtungen sind die Abstandsmaße aus der GW125 inkl. der Handlungsempfehlungen aus der GW125-B1 maßgebend.</i> <i>Demnach gilt für geplante Baumstandorte ein Regelabstand von >2,5m ohne besondere Schutzmaßnahmen, gemessen ab Stammmitte bis Leitungsaußenkante. Bei unterschreiten der Regelabstände von <2,5m sind geeignete Schutzmaßnahmen, in Abhängigkeit der geplanten Baumarten, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.</i> <i>kritische Baumarten in diesem Zusammenhang sind:</i> - Ahorn (Spitz-, Bergahorn) - Götterbaum - Rosskastanie - Pappel (Schwarz- Silberpappel) - Platane - Blauzeder <i>Für Rückfragen steht Ihnen unsere Abteilung Netzentwicklung Rohre, Herr Dörfner unter der Rufnummer 0911 802-17 433 gerne zur Verfügung. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.</i>	Kenntnisnahme und Beachtung <i>Zur Kenntnis und Beachtung bei der weiteren Planung</i> Berücksichtigung <i>Die genannten Regelabstände werden als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</i> <i>Bei Baumstandorten, die im Bereich von Leitungen der MDN liegen, wird dieser Hinweis berücksichtigt</i> Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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.	Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Vorhabensträger die Abstimmungen vornehmen. Die Hinweise wurden in Satzung und Begründung eingearbeitet
Markt Wendelstein Schwabacher Str. 8, 90530 Wendelstein Stellungnahme vom 31. 07.2020	
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 Haupt- und Finanzausschusses vom 30.07.2020.	Kenntnisnahme
Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg Stellungnahme vom 06.07.2020	-
Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten:	Kenntnisnahme
Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken Postfach 6 06, 91511 Ansbach Stellungnahme vom 06.07.2020	-
Es wurde festgestellt, dass zu dem o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 29.1 0.2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken Postfach 6 06, 91511 Ansbach Stellungnahme vom 09.07.2020	-
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:	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Darin sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Cafeteria, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,4 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang gewerbliche Baufläche dar und wird laut vorliegenden Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst (vgl. Begründung S. 5). Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-15-2 vom 07.11.2019). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben. <u>Stellungnahme vom 07.11.2019</u> <i>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:</i> <i>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch soll ein inklusives Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Pflegeeinrichtung, Wohnheim, Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnnutzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,4 ha.</i> <i>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bislang gewerbliche Baufläche dar und wird laut vorliegender Unterlagen im Wege einer Berichtigung angepasst.</i> <u>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</u>	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt 90336 Nürnberg Stellungnahme vom 09.07.2020	-
Bei der oben genannten Bauleitplanung werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern Postfach 110165, 95420 Bayreuth Stellungnahme vom 29.06.2020	
Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Wir möch-	Kenntnisnahme und Beachtung Die erwähnten Stollensysteme befinden sich im Bereich der Altstadt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
ten jedoch darauf hinweisen, dass unter dem Stadtgebiet von Schwabach alte Stollensysteme verlaufen. Unterlagen hierüber liegen beim Bergamt Nordbayern nicht vor.	Innerhalb des Plangebietes sind keine Stollensysteme bekannt. Bzgl. eventuell zutage tretender Bodendenkmäler sind im Bebauungsplan die entsprechenden Hinweise aufgenommen
Staatliches Bauamt Nürnberg Postfach 47 57, 90025 Nürnberg Stellungnahme vom 28.07.2020	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 05.11.2019 (Az.: S1400-4322.2-2427) berücksichtigt werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die notwendige Vereinbarung vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes und damit auch vor Baubeginn unterzeichnet sein muss. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). <u>Stellungnahme vom 05.11.2019</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden: 1. Eine unmittelbare Zufahrt vom Bauleitplangebiet zur Bundesstraße B2 ist nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, wie geplant, ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. 2. Anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, vor der erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren, eine angepasste Verkehrsuntersuchung vorzulegen. Dabei ist die Leistungsfähigkeit für die Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2 nachzuweisen sowie der Einfluss der geänderten Einmündung auf die naheliegende Unfallhäufung im Kreuzungsbereich B2 – Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße zu untersuchen. Mögliche Varianten aus der Untersuchung sind dann verkehrsplanerisch, nach den aktuell gültigen Richtlinien (u.a. RAS) aufzuplanen und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg als separate Verkehrsplanung von einem Ingenieurbüro für Verkehrsplanung zum Bauleitplan ebenfalls vor erneuter Beteiligung zur Prüfung vorzulegen.	Berücksichtigung Eine unmittelbare Zufahrt von der Bundesstraße B2 in das Gebiet ist nicht geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt nur von Süden über die Staedtlerstraße. Berücksichtigung Die angepasste Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros INVER wurde vorgelegt. Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass die beiden Knotenpunkte Nördliche Ringstraße/ Galgengartenstraße und Nördliche Ringstraße/ Staedtlerstraße bereits jetzt, auch ohne das geplante Vorhaben, überlastet sind. Die Gutachter empfehlen jeweils eine Lichtsignalanlage. Um eine Lichtsignalanlage errichten zu können, müssten am Knotenpunkt Nördliche Ringstraße/ Galgengartenstraße einzelne Verkehrsströme von dem Knotenpunkt abgehängt werden. Bei einem Gespräch mit dem StBA Nürnberg am 21.09.2020 hat die Stadt mitgeteilt, dass Änderungen der Verkehrsführung bei vom Nürnberger Torplatz abzweigenden oder einmündenden Straßen – insbe-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
3. <i>Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2 stehen.</i> <i>Auch übernimmt der Straßenbaulastträger der Bundesstraße keinerlei Kosten für notwendigen baulichen Änderungen im Kreuzungsbereich B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße, die aufgrund der Ausweisung des Bauleitplangebietes erforderlich werden und hier klar zugeordnet werden können.</i> 4. <i>Über den Umbau der Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2, inkl. der Änderungen/Anpassungen im Bereich der Bundesstraße B2, ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzuschließen. In der Vereinbarung ist zu regeln, dass sich die Stadt Schwabach bereit erklärt, alle anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und</i>	sondere die Altstadt betreffend - erst dann in Frage kommen, wenn die Möglichkeiten und Auswirkungen im Rahmen des Mobilitätsplanes großräumiger betrachtet und geprüft wurden und entsprechende Beschlüsse vorliegen. Das StBA hat deutlich gemacht, dass aufgrund der Gefährdungslage auf die Ergebnisse des Mobilitätsplanes nicht gewartet werden kann und daher zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Seitens des StBA wäre ein Kreisverkehr durchaus denkbar. Die Möglichkeiten, einen solchen Kreisverkehr als Verkehrsversuch mit provisorischen Maßnahmen einzurichten, werden geprüft. Sollte sich diese Lösung bewähren, kann ein dauerhafter Kreuzungsumbau erfolgen. Während die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen 3 S-Werke errichtet werden, wird die Staedtlerstraße als Baustellenzufahrt von der Ringstraße benötigt. Die Linksabbiegespur soll daher zunächst als Provisorium errichtet werden. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtlerstraße lässt eine spätere Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage zu. Die Straßenplanung für den endgültigen Straßenumbau wird in weiteren Abstimmungen zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Schwabach geklärt. Unter diesen Rahmenbedingungen hat das StBA eine Zustimmung zum Bau der Linksabbiegespur in die Staedtlerstraße in Aussicht gestellt. Zur Kenntnisnahme <i>Umbaumaßnahmen im Bereich Kreuzungsbereich B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Bebauung endet an der Gehsteigkante.</i> <i>Umbaumaßnahmen, die durch die Neubebauung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursacht werden (Einmündung Staedtlerstraße) werden durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.</i> Berücksichtigung <i>Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger geregelt.</i> Seitens der Stadt wird der Abschluss einer Vereinbarung (Gestat-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<i>dem Umbau der o.g. Einmündung zu übernehmen. Unterhaltsmehrkosten sind abzulösen. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Grunderwerb erfolgen durch die Stadt. Grundlage der Vereinbarung bildet die unter Punkt 2 genannte Verkehrsplanung. Der Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig, unter Beigabe der abgestimmten Planung, beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zu beantragen.</i> 5. <i>Sämtliche durch die Änderungen der o.g. Einmündung entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).</i> 6. <i>Die Stadt übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung des Bauleitplangebietes, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.</i> 7. <i>Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten.</i> 8. 9. <i>Die Änderung der o.g. Einmündung inkl. aller Änderung- und Anpassungsarbeiten im Bereich der Bundesstraße B2 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut sein.</i> 10. <i>Die Eckausrundungen der Einmündung der Staedtlerstraße in die B2 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</i> 11. <i>Der Grunderwerb für eventuell notwendige Flächen muss sichergestellt sein.</i> 12. <i>Da durch das Bauleitplangebiet Änderungen im Bereich der B2 notwendig werden, ist die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den "Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS) erforderlich. Die Stadt Schwabach erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab. Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu be-</i>	tungsverträge) zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt vor dem Satzungsbeschluss angestrebt. Zur Kenntnis und Beachtung Zur Kenntnis und Beachtung Berücksichtigung <i>Das Baugebiet ist von Fußwegen umgeben, die vom Vorhabenträger entsprechend des Durchführungsvertrags wieder hergestellt werden.</i> Keine Berücksichtigung <i>Die Umbaumaßnahmen der Straße als Provisorium für den Baustellenverkehr sind für Frühjahr /Sommer 2021 geplant. Der endgültige Ausbau des Kreuzungsbereichs Staedtlerstraße erfolgt erst nach Nutzungsaufnahme. – Siehe auch Regelung im Gestattungsvertrag</i> Berücksichtigung <i>Durch ein Ingenieurbüro wird eine Straßenplanung erarbeitet, die diese Anregungen berücksichtigt. Die Straßenplanung wird Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird entsprechend im Durchführungsvertrag festgeschrieben.</i> Berücksichtigung <i>Im Durchführungsvertrag sind die notwendigen Grundabtretungen geregelt.</i> Betrifft nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan <i>Im Zuge der weiteren von der Stadt veranlassten Untersuchungen und Planungen (Mobilitätskonzept ua.) sind diese geforderten Leistungen erst im Nachgang möglich.</i>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<i>stätigen. Bei der Erstellung des Audits ist der Einfluss der naheliegenden Kreuzung B2 - Galgengartenstraße - Nördliche Ringstraße zu berücksichtigen.</i> <i>13. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Galgengarten und der Staedtlerstraße in die B2 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge $l = 3 \text{ m}$ in Achse der übergeordneten Straße und einem 70 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</i> <i>14. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>15. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i> <i>16. Das Oberflächenwasser der Staedtlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.</i> <i>17. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</i> <i>18. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</i> <i>19. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt.</i> <i>20. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch $> 1\text{m}^2$, sind gesondert zu beantragen.</i>	Berücksichtigung Die Darstellung des Sichtdreiecks und die entsprechenden Anforderungen sind im BBP/VEP in Plan und Text als Hinweis ergänzt Zur Kenntnis und Beachtung Zur Kenntnis und Beachtung Zur Kenntnis und Beachtung Zur Kenntnis und Beachtung Zur Kenntnis und Beachtung Berücksichtigung Auf Grundlage der Ergebnisse des Lärmgutachtens (aktuelles Lärmgutachten; Stand Oktober 2020) sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) möglich. Sofern passive Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade notwendig sind, sind diese Bestandteil des Gebäudes und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Zur Kenntnis und Beachtung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Erlangen – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Postfach 3160, 91051 Erlangen Stellungnahme vom 07.07.2020	
Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Stadt Nürnberg – Planungs- und Baureferat Bauhof 9, 90402 Nürnberg Stellungnahme vom 30.07.2020	
Gegen die vorgelegten Planungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 27.07.2020	
Eine Ausbauentcheidung 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: Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Zur Kenntnis und Beachtung
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Postfach, 90041 Nürnberg Stellungnahme vom 06.07.2020	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
mit dem Entwurf des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Hinweis: Entgegen dem Abwägungsvorschlag vom 13.03.2020 zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 07.11.2019 wurde der Begriff "Rigole" in der Begründung nicht erläutert, sondern durch "Stauraumkanal" ersetzt (Nr. 7.2 Abwasserbeseitigung). Die Begründung dient als Erläuterung zu den Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die Festsetzungen enthalten weiterhin den Begriff "Rigole" (unter D.1.b "Hinweise"). Wegen Eindeutigkeit schlagen wir vor, auch in den Festsetzungen den Begriff "Rigole" durch "Stauraumkanal" zu ersetzen, da sonst in Festsetzung / Begründung jeweils unterschiedliche Begriffe auftauchen und Rigole bei der beschriebenen und notwendigen Funktionsweise der falsche bzw. Stauraumkanal der zutreffende Begriff ist.	Kenntnisnahme Nachdem die Entwässerungsplanung inzwischen weiter detailliert wurde und auch eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach hinsichtlich der Abwasserentsorgung erfolgt ist, können die Aussagen zur Abwasserentsorgung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert werden. Rigolen entfallen vollständig – es kommen Stauraumkanäle zum Einsatz.
Karin Holluba-Rau Pflegerin für Umwelt-, Naturschutz und Klima Stellungnahme vom 06.08.2020	
Ich bedanke mich für die Beteiligung als Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima an der öffentlichen Auslegung am Vorhabenbezogenen B-Plan der Innenentwicklung VEP S-IX-18. Es ist zu begrüßen, dass die Industriebrache am Rande der Altstadt verdichtet mit entsprechender Nutzung von Höhe bebaut werden soll. Im Rahmen eines künftigen Mobilitätsplan, bei dem besonders Rücksicht auf individuellen Fuß- und Radverkehr genommen werden soll, ist ein fußläufiges, barrierefreies Erreichen der verschiedenen Einrichtungen im Gelände möglich zu machen und gleichzeitig eine barrierefreie Durchquerung der Fläche zu garantieren. Beispiel: Nachdem die Vorstellung diskutiert wird, dass evtl. mit der nördlichen und südlichen Mauerstraße ein gefahrenfreier Erschließungsring für den Radverkehr geschaffen werden könnte, sollte die Möglichkeit bestehen, vom Altstadtring über die Brauereistraße auf die Nördliche Ringstraße zu gelangen, diese dann mit einer Fußgängerfurt zu überqueren, um dann in die	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der vorliegenden Planung zum Vorhaben (VEP „Bebauung“ und „Grünanlagen“) ist ersichtlich, dass die einzelnen Nutzungseinheiten barrierefrei erreicht werden können. Eine fußläufige Durchquerung des Gebietes für die Öffentlichkeit soll möglich sein (Festsetzung Eigentümerweg), jedoch wird diese nicht barrierefrei und für Radfahrer nutzbar sein. Begründung: siehe Stellungnahme ADFC, Seite 1 oben Innerhalb des Geländes und im Innenhof ist ein barrierefreier Aufenthalt für die Anwohner möglich. Innerhalb der Gebäude/ Tiefgarage besteht weiterhin die Möglichkeit alle Ebenen barrierefrei zu erreichen. Zur Anbindung an die Innenstadt wird auf der Nördlichen Ringstraße eine Querungsinsel vorgesehen, deren Realisierung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird. Diese Querungsinsel ist jedoch auf Höhe des Vorhabens (nicht Brauereistraße) und verbindet nur die

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Städlerstraße und evtl. weiter quer durch das 3-S-Werke-Gelände sicher ohne Barrieren in die Gallengartenstraße, also zu den Schulen, zu gelangen. Eine intensive Gebäudebegrünung ist im Zeichen des Klimawandels vorzuschreiben. Zur Durchgrünung der Innenflächen sind heimische Großbäume mit Wurzelkammersystemen zu pflanzen'. Damit könnten die Bäume besser anwachsen und weiterhin gut gedeihen. Die Regenwassernutzung ist möglich zu machen, evtl. zur automatischen Bewässerung der Grünflächen, die zwischen den Häusern viel Gießwasser brauchen werden, wenn sie der Jahreszeit entsprechend dauerhaft grün zur Kleinklimaregulierung bleiben sollen. Wenn irgend möglich, sollte, weil die bebaute Fläche am Rande der Altstadt ziemlich groß ist und bei Zukünftig zunehmenden Starkregen Regenrückhaltung dringend geboten ist, das Regenwasser auch zur Toilettenspülung genutzt werden. Vielleicht wäre auch hier das Prinzip der Schwammstadt zu prüfen. Die Errichtung von Solarflächen auf möglichst allen nutzbaren Dach- und Wandflächen sind sowohl für Wärme- als auch für Stromgewinnung festzulegen. Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme	Radschutzstreifen. Durch eine weitere Querungsinsel an der Staedlerstraße wird die Anbindung der südlichen Bereiche vereinfacht. Berücksichtigung Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Grünanlagen“ sind umfangreiche Maßnahmen der Dachbegrünung sowie eine Mindestfläche für Fassadenbegrünung festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen und im Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume, Dachbegrünung für Flachdächer - und Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Liste der zu verwendenden Baumarten richtet sich nach den Vorgaben der Stadt Schwabach. Das Regenwasser wird zur Rückhaltung auf den begrünten Dächern genutzt. Bei den sonstigen Belagsflächen wird das Regenwasser so weit wie möglich direkt in die Grünflächen eingeleitet. Berücksichtigung Entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen grundsätzlich auf allen Dachflächen zulässig und werden vorgesehen.
Stadtdienste Schwabach GmbH Ansbacher Straße 14, 91126 Schwabach Stellungnahme vom 08.07.2020	-
Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Stadtverkehr Schwabach GmbH Stellungnahme vom 07.07.2020	-
Mit Bedauern nehmen wir zur Kenntnis, dass die Einrichtung einer Busbucht am zu bebauenden Gelände nicht möglich ist und weisen nachdrücklich darauf hin, dass die geplante Bebauung zu	Keine Berücksichtigung Die große Bedeutung einer umweltfreundlichen Mobilität ist unumstritten.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich der nördlichen Innenstadt und den sich anschließenden Kreuzungen führen wird. Bietet man den Besuchern und Bewohnern dieses Quartiers nicht den ÖPNV als Alternative an, wird der motorisierte Individualverkehr in diesem Bereich stark zunehmen und zu den Stoßzeiten den Verkehr an den nächst gelegenen Kreuzungen zum Erliegen bringen. Eine Erschließung zu Fuß oder mit dem Rad wird keine spürbare Entlastung bringen, da sich dies je nach Handicap für die Senioren und Kleinkinder der geplanten Einrichtungen nicht eignet. Daher haben wir uns nach Rücksprache mit dem Straßenverkehrsamt entschlossen, eine Bushaltestelle etwas nördlich von der geplanten Querungshilfe zu errichten, sobald das Gebäude bezogen wird. Diese Haltestelle ist hinsichtlich ihrer Nutzung auf eine direkte und barrierefreie Anbindung an das Gelände angewiesen. Es wäre kontraproduktiv, wenn Nutzer der Haltestelle den Gebäudekomplex nur über die Staedlerstraße erreichen könnten und so ein unnötiger Umweg entstände, den manche Senioren aufgrund der Wegelänge nicht mehr bewältigen können. Wir beantragen daher, dem Bauherrn zur Auflage zu machen: • den Bau eines barrierefreien Zugangs an der Nördlichen Ringstraße ca. 18 Meter nördlich von der geplanten Querungshilfe zum Gebäudekomplex, der mindestens den Gebäudeflügel an der Nördlichen Ringstraße und den Innenhof des Gebäudekomplexes erschließt. • die Duldung der Errichtung eines Wetterschutzes („Buswartehäuschen“) mit Sitzgelegenheit und ggf. Abfallkorb durch die Stadt Schwabach für den Fall, dass die Haltestelle gut angenommen wird.	ten. Im Norden und Süden des Areals befinden sich erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m, die von Besuchern, Beschäftigten und Bewohnern genutzt werden können. Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Auch die dichte Haltestellenfolge kann fahrplantechnisch eng werden. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren. Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant. Der größte Teil der Bewohner des Quartiers besteht aus 110 Pflegeheimbewohnern, die nicht mehr eigenständig mobil sind und aus Menschen mit Behinderung, die kein Auto haben. Somit ist nicht von einem stark erhöhten motorisierten Individualverkehr auszugehen. Keine Berücksichtigung Es werden im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zu einer Bushaltestelle getroffen. Eine spätere Beurteilung einer möglichen Haltestelle ist nicht ausgeschlossen, zumal dem eine grundlegende Untersuchung zum Thema Kreisverkehr an der Kreuzung mit der Galgengartenstraße sowie die angestrebte Umverlegung der Bundesstraße noch vorangehen. Im Rahmen der weiteren verkehrlichen Untersuchungen kann unabhängig vom Bebauungsplan die Anordnung einer Haltestelle zum späteren Zeitpunkt noch geprüft werden. Keine Berücksichtigung. Der Bauherr wird keine Auflage erhalten, das Gebäude umzuplanen. Der Hauptzugang des Pflegeheims, der von Besuchern und Personal genutzt wird, befindet sich an der Ecke Nördliche Ringstraße/ Staedlerstraße. In diesem Bereich ist auch eine barrierefreie Durchgängigkeit zum Innenhof gegeben. Der jetzt geplante Eingang liegt in einer zumutba-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Stellungnahme vom 08.11.2019</u> Mittlerweile wird im Rahmen der öffentlichen Diskussion der letzten Wochen immer deutlicher, dass die Bebauung schwerpunktmäßig auf das Wohnen und/oder den vorüber gehenden Aufenthalt von Kindern, älteren Senioren und gehandicapten Personen abzielt. Allen diesen Personengruppen ist gemein, dass sie in aller Regel nicht über die Möglichkeit der eigenständigen Anfahrt per Pkw verfügen. Als Alternative wäre theoretisch der ÖPNV denkbar, aber das ÖPNV-Angebot in diesem Bereich ist unzureichend, da zwar diverse Linien am Quartier entlang führen, aber die nächsten Haltestellen weit weg sind und im Fall der Haltestelle Neutorstraße der Fußweg einer starken Steigung unterliegt. Beide Zustiegsmöglichkeiten stellen für Mobilitätseingeschränkte ein unüberwindliches Hindernis und für Kinder aufgrund der stark befahrenen Nördlichen Ringstraße eine große Gefahr dar. Daher erscheint es uns dringend geboten, die Möglichkeit der Einrichtung einer Bushaltestelle am Quartier zu prüfen. Gegebenenfalls kann mit dem Investor vereinbart werden, den Raum für eine Busbucht am Gelände an die Stadt Schwabach abzutreten und dafür einen großzügigen Nachlass bei den vorzuhaltenden Pkw-Stellplätzen zu bekommen. Angesichts der öffentlichen Diskussion sollte alternativ eine zweite Möglichkeit geprüft werden: Für den Fall, dass sich ein Kreisverkehr am Nürnberger Tor-Platz realisieren lässt, bitten wir um Prüfung, ob sich eine Haltestelle im Bereich des Kreisverkehrs realisieren lässt. Dies könnte z. B. dort möglich sein, wo die auf den Kreisverkehr treffende Straße fast rechtwinklig auf den Kreisverkehr trifft (siehe beispielhafte Abbildung rechts unten, violett markierter Bereich). Diese Stellungnahme ist mit dem für ÖPNV zuständigen Amt 23 vorbesprochen. 	ren Entfernung von ca. 50 m zu einer möglichen Bushaltestelle. Keine Berücksichtigung Im Norden und Süden des Areals befinden sich erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m. Eine eigene zusätzliche Haltestelle auf der Westseite der Gebäude an der Nördlichen Ringstraße anzuordnen, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt. Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien wäre eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren. Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant. Betrifft nicht unmittelbar den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ teilweise Berücksichtigung Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und ist Gegenstand der Gesamt-Verkehrsplanung der Stadt Schwabach. Im Rahmen weiterer durch die Stadt zu veranlassenden Planungen und Untersuchungen (Konzepte zur Entflechtung des Verkehrsknotens, Straßenentwurf, Prüfen der Leistungsfähigkeit, Mobilitätskonzept für Gesamtstadt) wird über die Gestaltung des Knotens entschieden. Es steht noch nicht fest, ob ein Kreisverkehr die Lösung ist. In diesem Zusammenhang kann nochmals die Realisierung einer Bushaltestelle geprüft werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Eine Schaffung von Nistplätzen für Gebäudebrüter und Vögel allgemein ist besonders wünschenswert. Dies könnte direkt in die Bebauung erfolgen oder durch ein nachträgliches Anbringen von Nistkästen. Die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Grünflächen werden nicht nur für Insekten interessant, sondern auch für Vögel in der Stadt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Beachtung
Stadt Schwabach – Straßenverkehrsamt	
Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan. Jedoch gilt es folgendes zu beachten: • Einrichtung der Verkehrsführung bereits vor Beginn der Baustelle, damit die Erschließung der Baustelle über die Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße erfolgen kann • Sollte eine Bushaltestelle zwischen Staedtlerstraße und Galgengartenstraße umgesetzt werden, wäre eine Busbucht wünschenswert. Wenn dies nicht möglich ist, sollte darauf geachtet werden, dass der Bus beim Halten nicht überholt werden kann.	Der Umbau des Kreuzungspunktes Nördliche Ringstraße und Staedtlerstraße wird ab Frühjahr/Sommer 2021 als erste Baumaßnahme und vor Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen durchgeführt. Zwischen Staedtlerstraße und Galgengartenstraße ist keine Bushaltestelle geplant. Zur Kenntnis und Beachtung
Stadt Schwabach – Feuerwehr	
Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 12.11.2019 verweist die Freiwillige Feuerwehr Schwabach auf die allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz	Kenntnisnahme und Beachtung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Öffentlichkeit	
Privat 2 Stellungnahme vom 31.07.2020	624/22
wir legen fristgerechten Einspruch gegen das Bauvorhaben "Quartier 3 S" ein, wegen: • Wertminderung unseres Hauses durch ein Gebäude Haus Z mit max. 13 m Abstand zu unserem Haus und von ca. 6 m zu unserer Grundstücksgrenze, unser Bauträger durfte nur 2 Stöckig bauen und wir dürfen nicht einmal eine Garage und Carport bauen • Es wird genau vor unser Haus gebaut und uns komplett die Sonne genommen da das Gebäude vor uns wie oben angesprochen 3-Stöckig ist und sogar noch mit Solaranlage. • Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze zum Garten/Terrasse ist eine enorme Schadstoffbelastung für uns und unsere Kinder. Wir, und auch die Nachbarschaft werden uns nicht scheuen über die nächste Instanz nach München zu klagen, wegen nicht Gleichbehandlung z.B. hier 3 Stockwerke wir nur 2 Stockwerke, Garagenbebauung und wir dürfen keine Garage bauen. Der vorherige Bebauungsplan war ja mit Doppelhaushälften und jetzt werden hier große Gebäude errichtet. <u>Stellungnahme vom 14.11.2019</u> Hiermit erheben wir Einspruch zum Bauprojekt "Quartier Drei-S" in Schwabach • Gebäude an der Nördlichen Ringstraße 4 Stockwerke nicht 5, in der Umgebung gibt es kein	Die gesetzlichen Abstandsflächen werden vollständig eingehalten. Der Einwand wird nicht berücksichtigt Die Garagen für Haus Z, angrenzend an Haus W, werden 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Es erfolgt an dieser Grenze keine Grenzbebauung. Jedoch wird an der Grenze ein Stellplatz festgesetzt. Klarstellung Das bestehende Wohngebäude wurde im Umfeld der denkmalgeschützten Villa Galgengartenstraße 14 innerhalb des dazugehörigen parkartigen Gartens errichtet. Hier waren die Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuhalten (Abrücken der Neubaukörper vom Denkmal, Erhalt des Gartencharakters). Somit sind hier die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung nicht gegeben. Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der Stockwerke führen nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere ist weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert. Klarstellung Es gibt keinen vorherigen Bebauungsplan mit Doppelhaushälften. Erstmals öffentlich gemacht wurden die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2019. Keine Berücksichtigung Dieses Kriterium gilt im unbeplanten Innenbereich, vgl. § 34 Abs. 1

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<i>anderes 5-stöckiges Gebäude</i> <i>keine Grenzbebauung der Garagen/Stellplätze zu unseren Doppelhaushalten / Einfamilienhaus, unsere Gärten sind so klein da würde gefühlt das Auto auf der Terrasse stehen, und wir dürfen nicht einmal Carport bzw. Garage bauen (entspricht nicht dem Prinzip der Gleichberechtigung)</i> <i>Gebäude zu unseren Grundstücken nur 2-Stöckig, unser Bauträger durfte auch nur 2 Stockwerke bauen, bei 3 Stockwerken und „nur“ 6 m Abstand sind wir im dunkeln und man denkt man hat ein Hochhaus vor sich stehen, Abstand wäre bei 10 m erträglicher</i> <i>Eventuell könnte man die unteren Gebäude die vor unserem Grundstück stehen auch ein paar Meter nach oben Richtung Galgengartenstraße rücken so, dass wir nicht den kompletten Blick nach vorne versperrt haben.</i>	<i>BauGB, jedoch nicht in der Bauleitplanung. Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden an den Außengrenzen des Baugebiets vollständig eingehalten. Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der Stockwerke führen nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere ist weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert.</i> <i>In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn eine gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.</i> <i>An der Planung wird festgehalten.</i>
Privat 3 Stellungnahme vom 04.08.2020	624/17
Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan Drei-S-Werk Frist bis zum 06.08.2020 Sehr geehrte Frau Kartmann und sehr geehrter Herr Kerckhoff, Wir haben uns am Montag, den 27.07.2020 mit Herrn Högner vor Ort, in der Galgengartenstr. 12, getroffen. Die Familie Erk und die Familie Wolf waren ebenfalls beim Gespräch vorhanden. Es ging über die Planung: Zaun und wie es genau bei uns nach dem Zaun aussehen würde. Einspruch / Widerspruch: Familie Özdil, Galgengartenstr. 12, Schwabach Herr Högner meinte im Gespräch am 27.07.2020. Zaungestaltung würde er uns entgegenkommen, was wir uns vorstellen würden. Nur sein Wunsch wäre, dass alles einheitlich ausschauen würde. Unsere Vorstellung ist ein Milchglaszaun den ganzen Zaun entlang. Hier stimmen wir mit zu. Herr Högner meinte: es würde auch ein Müll bei uns direkt neben dem Gartenhaus stehen. Damit sind wir nicht einverstanden. In den anderen Plänen war hier kein Müllplatz vorgesehen und jetzt auf einmal steht wieder ein Müllplatz. Deshalb möchten wir hier wieder keinen Müllcontainer stehen haben. Es stinkt im Sommer extrem nach Abfall. Außerdem warum ist es nicht möglich, den Müll wieder auf die Vorderseite hinzustellen, wo eh ein Müllcontainer platziert ist. Es denke, da gibt es sehr viele Möglichkeiten den Müllplatz hinzu platzieren. Da stehen sehr viele Müllcontainer, wo man das eine noch mit dazustellen kann.	Kenntnisnahme Der Einwand wird nicht berücksichtigt Der geplante Stellplatz für die Mülltonnen von Haus W wird als eingehaustes, geschlossenes Müllhaus, wie das Gartenhaus der Einwender, ausgeführt. Er muss sich auf dem Grundstück von Haus W befinden und es muss eine Abholung von der Galgengartenstraße aus möglich sein.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Wir finden außerdem die Idee von Herrn Höger sehr toll, er würde sehr gerne einen gesamten Abfallplatz in der Städlerstrasse platzieren für das gesamte Objekt. Das finden wir echt sehr toll. Ist auch einfacher für die Abholung von den Müll's und ist auch umweltfreundlicher, das Müllauto muß weniger durch die Strassen fahren. Laut dem Begrünungsplan ist nochmal ein grosser Baum zwischen uns und der Familie Erk. Ich verstehe es wirklich nicht. Wie sollen unsere Kinder etwas Sonne abbekommen. Wir selber haben einen Riesenbaum im Garten stehen. Die Familie Erk hat einen Baum bekommen, der mit der Zeit genauso groß wird, und jetzt soll nochmal ein Riesenbaum zwischen uns und der Familie Erk eingepflanzt werden. Wir tun echt auch sehr viel unsere Natur und pflanzen sehr viele Pflanze ein. Aber etwas Sonne möchten wir auch gerne in unserem Garten für unsere kleinen Kinder. Ich denke in der Anlage ist schon sehr gut bepflanzt. Aber wenn Sie noch auf diesen Baum bestehen würden, dann würden wir Sie bitten, dass Sie es wo anderes einpflanzen, ich denke da gibt es noch sehr viel Möglichkeit. Wäre auch schön, wenn man etwas auch an unsere Kinder denkt. Sonst haben wir überhaupt keine Sonne mehr in unserem Garten. Durch diese hohen Häuser haben wird eh nicht mehr so viel Sonne sein. Und man muss nicht uns noch mehr mit riesen Bäumen zupacken, die dann noch richtig groß werden. Hiermit sind mir ebenfalls nicht einverstanden. Herr Högner teilte mir mit: dass von unserem Zaun erst 7 Meter Grünfläche wäre und dann erst das Haus stehen würde, und dass die Dachterrasse noch weiter weg wäre. Die würde etwas versetzt nach hinten gebaut. Damit sind wir einverstanden. Wir würden Sie bitten, auch an uns zu denken, wir möchten auch Sonne und Licht in unseren Häusern haben. <u>Stellungnahme vom 17.11.2019</u> <i>Am 25.10.2019 wurde uns von Herrn Högner (Baugesellschaft mbH) und seiner Architektin, und von Frau Kartmann (Stadt Schwabach) über die vorgesehene Planung vom Drei-S-Werk vorgestellt.</i> <i>Eines möchte ich hier gleich erwähnen. Wir sind etwas irritiert und wissen jetzt nicht genau, welche Planung vorgesehen ist. Das was uns am 25.10.2019 von Herrn Högner vorgestellt wurde oder was bei der Stadt Schwabach Bauamt aktuell als Aushang aushängt. Irgendwie sind die Pläne leider nicht die gleichen.</i> <i>Deshalb schildern wir unsere Äußerungen nochmal schriftlich. Wobei wir den Eindruck hatten, dass Herr Högner unsere Wünsche und Äußerungen sehr ernst zur Kenntnis genommen hat.</i> <i>Wir haben am 25.10.2019 unsere Wünsche und unsere Äußerungen an Herrn Högner mündlich mitgeteilt.</i> <i>Die er in Kenntnis genommen hat und würde es mit den jeweiligen Abteilungen besprechen und erneut auf uns zukommen.</i>	Kenntnisnahme und Beachtung Der Baumstandort wird geändert und führt somit zu keiner Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks. Kenntnisnahme

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Unsere Wünsche bzw. unsere Äußerung an Herrn Högner waren: • Keine Autos direkt an der Grenze. Die Grenze soll erst 3 Meter begrünt werden, erst danach können die Autostellplätze erfolgen. • Bei uns bzw. uns betreffend, oben an der Galgengartenstr. 12, wurde uns mitgeteilt, dass hier erst ein Autostellplatz vorgesehen war, aber jetzt sicher nicht mehr geplant ist, sondern Stellplätze für die Fahrräder. • Vor uns (oben der Galgengartenstr.) sollen Wohneinheiten mit einer Dachterrasse erfolgen. Hier war auch mein Wunsch, dass Sie nicht zu hoch bauen, weil man dann direkt in unser Schlafzimmer schauen kann. Er meinte, dass die Terrasse nicht so groß geplant ist. Herr Högner meinte auch, er würde schauen, ob es möglich ist, etwas tiefer in das Erdreich zu buddeln, damit die Häuser nicht zu hoch werden. • Herr Högner wollte ebenfalls erforschen, ob er noch zusätzlich 1 Meter weiter hinausgehen kann, von der Grenze. Also statt 3 Meter, wären es dann 4 Meter. • Eines möchte ich hier auch noch sagen, ganz an Anfang, bei der Planung von dem leeren Feld "des Drei-S-Werkes" ist uns von der Stadt Schwabach erwähnt worden, dass die Wohneinheiten und die Doppelhaushälften direkt bei unseren Grenze nur 2 stöckig geplant sind und auch nur zugestimmt werden können. Und Richtung Mitte des Feldes und zur Hauptstraße 3 stöckig vorgesehen sind. • Aber bei der Vorstellung am 25.10.2019 und bei der Internetseite Stadt Schwabach sehen die Häuser viel höher aus. Wir möchten nur, dass die Häuser an der Grenze nicht zu hoch zugestimmt werden, weil wir sonst kein Sonnenlicht mehr haben. • [Skizze als Anlage]	Zur Kenntnis Keine Berücksichtigung Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden an den Außengrenzen des Baugebiets vollständig eingehalten. Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der Stockwerke führen somit nicht zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen, insbesondere ist weiterhin die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und der soziale Wohnfrieden gesichert.
Privat 4 Stellungnahme vom 15.07.2020	624/21
zum o.g Bebauungsplan nehmen wir als direkte Nachbarn wie folgt Stellung: 1. Direkt an unserem Gartenzaun können Autos parken und wenden. Unsere Terrasse und Wz sind nur 3m von dieser Grenze entfernt und wir sind daher durch diese Nähe und auch Emissionen benachteiligt. Darüber hinaus entsteht uns auch ein finanzieller Nachteil durch Minderung des Immobilienwertes. Der schon mehrmals erwähnte 3m Grünstreifen würde das Problem beheben. 2. Wegen des existierenden Denkmalschutzes sind wir hinsichtlich der Gestaltung von Carports, Zaunhöhe etc. stark eingeschränkt. Diese Einschränkungen sind hinsichtlich	Keine Berücksichtigung An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Aber die Garagen werden um 3.0 m von der Grenze abgerückt. Auf dieser Fläche wird stattdessen ein Stellplatz festgesetzt. Bei Errichtung der Garagen und deren Zufahrten wird die Bayerische Bauordnung eingehalten. Die üblicherweise in Wohngebieten entstehenden Lärmimmissionen durch den Verkehr im Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind hinzunehmen. Die denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen beziehen sich auf die Grundstücke des ehemaligen parkartigen Gartens der denkmalge-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gestaltung der Bebauung komplett nach nur 3 m nach Grundstücksgrenze aufgehoben. Das widerspricht dem Artikel 3 im Grundgesetz, dem sich alle eigentlich alle Verwaltungs-Verordnungen unterwerfen müssen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass hier langwierige Gerichtsprozesse zur Klärung möglich sind. <u>Stellungnahme vom 4.11.2019</u> <i>Bezugnehmend auf unser Treffen am 23.10 und auf das Treffen mit Herrn Högner am 25.10 möchte ich Vorschläge zur Planung als direkt angrenzender Nachbar geben. Die jetzige Planung sieht eine befahrbare Bepflasterung direkt bis zu meiner Grundstücksgrenze vor. Herr Högner räumte ein, dass ein wildes Abstellen von Autos direkt an meinem Grundstück daher möglich wäre. Erfahrungsgemäß würden aber solche Abstellmöglichkeiten, auch wenn nicht erlaubt, genutzt werden. Darüber hinaus werden mit Sicherheit Autos direkt am Zaun wenden. Infolge unserer Gartengröße würden diese Autos fast direkt auf unserer Terrasse und somit auch direkt vor unserem Wohnzimmer stehen und beim Fahren Abgase bis in den Wohnbereich ausstoßen. Auch würde eine solche Planung mit einem langfristigen Verbrauch von Grünflächen dem jetzt zunehmenden Trend, Autos von der Oberfläche wegzubringen und der Substitution individueller Mobilität durch CarSharing widersprechen. (siehe Aktuelle Meldung Augsburg)</i> <i>Nach Rücksprache mit Herrn Högner sehe ich aber eine reale Möglichkeit, die Bepflasterung mindestens 3 m von meiner Garten-Grenze fernzuhalten und durch einen Grünstreifen zu ersetzen. Ich würde mich daher sehr freuen, falls sie diesen Planungsvorschlag in diesem Sinne positiv umsetzen könnten.</i>	schützten Villa, auf dem die bestehenden Wohngebäude errichtet wurden. Es wird eingeschätzt, dass vom unmittelbar angrenzenden Plangebiet keine städtebaulich nachteilige Wirkung durch Pkw-Stellplätze und Garagen auf die zu schützende Villa ausgeht. Die Höhe des Firstpunktes der Villa befindet sich immer noch fast 3 bzw. 4 m über der festgesetzten maximalen Attikahöhe der möglichen Neubauten im angrenzenden Planbereich. Keine Berücksichtigung <i>Bei Errichtung der Garagen und deren Zufahrten wird die Bayerische Bauordnung eingehalten.</i> <i>Die üblicherweise in Wohngebieten entstehenden Lärmimmissionen durch den dort vorhandenen Verkehr sind hinzunehmen.</i> <i>In der weiteren Detailplanung wird in Abstimmung mit den Nachbarn ein gemeinsame Lösung der Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz ...) erarbeitet.</i> <i>An der Planung wird festgehalten</i>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Interne Ämter bei der Stadt Schwabach	
Stadt Schwabach – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	
Bezüglich des Bauvorhabens ist ein notarieller städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwabach (Amt 41 und Amt 31) zu schließen. In Teil B, Grundabtretungsvertrag, wird die kosten- und lastenfreie Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Schwabach geregelt. Das als private Verkehrsfläche überplante städtische Flurstück 760/11 Gemarkung Schwabach zu 17 qm ist vom Investor zum Verkehrswert zu erwerben. Hierzu wurde bereits ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die geplante (nur teilweise) Einbahnstraßenregelung im Bereich Einmündung Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße wird kritisch gesehen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2019. <i>Soweit öffentliche Verkehrsflächen an die Stadt Schwabach abgetreten werden, muss die kosten- und lastenfreie Abtretung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</i> <i>Die im Vorentwurf der Flächenabtretungs- und Dienstbarkeitsplanung dargestellten gelben (öffentlicher Fußweg auf privatem Grund) und orangefarbenen (öffentliche Stellplätze auf privatem Grund) Flächen sollten -kosten- und lastenfrei- in das Eigentum der Stadt übergehen und anschließend gewidmet werden, da sie durch ihre öffentliche Nutzung sowieso dem privaten Zugriff entzogen sind.</i> <i>Auch wenn ein Eigentumsübergang nicht möglich sein sollte, sind diese Flächen öffentlich zu widmen. Die rot dargestellte, an die Stadt abzutretende Straßenverkehrsfläche ist ebenfalls zu widmen bzw. mit dem Straßengrundstück Fl.Nr. 760/2 zu verschmelzen.</i> <i>Dem Liegenschaftsamt sind bezüglich der Flächenabtretungen entsprechende Grunderwerbsaufträge zu übermitteln.</i> <i>Die städtische, nicht gewidmete Fl.Nr. 760/11 Gemarkung Schwabach (blaue Fläche) zu 17 qm wird im Vorentwurf als private Verkehrsfläche überplant. Das Flurstück ist daher vom Investor zum Verkehrswert zu erwerben.</i> <i>Soweit sich öffentliche Stellplätze auf öffentlichem Grund (gewidmeter Verkehrsfläche befinden) ist zur Nutzung keine Dienstbarkeit nötig.</i>	Zur Kenntnisnahme und Beachtung Die Vertrag liegt zur inzwischen vor. Klarstellung Der Vorhabenträger erwirbt die Fläche. Sie wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Eigentümerweg festgesetzt. Kenntnisnahme Die Straßenführung wird in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt und Straßenverkehrsamt geplant. Zur Kenntnisnahme und Beachtung Der Durchführungsvertrag liegt vor. Er enthält Regelungen zur Flächenwidmung, Flächenabtretung und Dienstbarkeiten. Berücksichtigung Die hier beschriebenen Flächen sind im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Erschließung/ Stellplätze“ als Abtretungsflächen dargestellt. Im Durchführungsvertrag ist die Abtretung sowie die öffentliche Widmung geregelt. Die Grunderwerbsaufträge wurden dem Liegenschaftsamt übermittelt. Der Vorhabenträger erwirbt die Fläche. Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach – Tiefbauamt	-
Wir verweisen auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 06.11.2019 (siehe Anlage). Eine weitere Stellungnahme oder Veränderungen gegenüber der vorgenannten sind aus unserer Sicht nicht angezeigt. <u>Stellungnahme vom 06.11.2020</u> seitens des Tiefbauamtes nehmen wir zum o.g. Planverfahren wie folgt Stellung: 1. Sachgebiet Stadtentwässerung Die neuen Bauflächen sind nach Möglichkeit in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Nördlichen Ringstraße zu entwässern, weil dieser Sammler hydraulisch mehr Reserven besitzt als der bestehende Kanal in der Staedtlerstraße. Nach der aktuellen hydrodynamischen Kanalnetzberechnung muss die Abflussmenge aus dem Baugebiet „Quartier Drei-S“ auf maximal 50 l/s begrenzt werden. Dies hat zur Folge, dass für das anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung relevanter Starkregenereignisse ein Rückhaltevolumen V_{RRR} von mind. 140 m³ im Baugebiet vorzuhalten ist. Nach dieser Vorgabe sind die einzelnen Entwässerungseingabepfanungen, die vom Tiefbauamt geprüft und genehmigt werden, baulich abzustimmen. Im Vorfeld ist eine Entwässerungsplanung für das Gesamtgebiet vorzulegen. Die im Zuge der geplanten öffentlichen Straßenverbreiterungen entstehenden Mehrflächen können direkt in die vorhandenen Mischwasserkanäle der jeweiligen Straßen mit entwässert werden. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Zuwegungen und eine Stichstraße zur inneren Erschließung private Verkehrsflächen. Die Ausführung aller Entwässerungseinrichtungen sollte den Standards öffentlicher Abwasseranlagen der Stadt Schwabach entsprechen. 2. Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass es eine dauerhafte Zufahrt zum Plangelände über die Staedtlerstraße von Westen her geben soll. Diese stellt eine Gegenverkehrssituation in der jetzigen Einbahnstraße auf einer Länge von rd. 85 m dar. Auch ist eine Linksabbiegespur in der Nördlichen Ringstraße von Norden her kommend in die Staedtlerstraße vorgesehen. Der gesamte Verkehr in das Plangebiet hinein soll also über diese neue Fahrspur in der Staedtlerstraße abgewickelt werden, da anderweitige Zufahrten von Norden - der Galgengartenstraße - her wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht möglich scheinen. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dieser Lösung, wenngleich auch gewisse (Sicherheits-)Bedenken gegen die in Schwabach ungewöhnliche - und für die Autofahrer ungewohnte Situation bestehen. Es sind in jedem Falle bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von gefährlichen	Zur Kenntnisnahme und Beachtung Die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich bereits detailliert und mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Die zulässigen Einleitungsmengen und die Einleitungspunkte wurden festgelegt. Die notwendigen Rückhaltevolumen werden durch die Errichtung von Stauraumkanälen im neuen Quartier erbracht. Die Ausführung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Begegnungssituationen bzw. Unfällen zu treffen. Für die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die RASt 06 anzuwenden. Es müssen ausreichende, jedoch zwingend die Mindest-Fahrbahn- und Fahrspurbreiten vorgesehen werden. Gehwege sollten wenigstens 1,50 m breit, kombinierte Geh- / Radwege mindestens 2,50 m breit sein. Für die Linksabbiegespur in der Nördlichen Ringstraße ist wegen der Kombination mit der vorhandenen Linksabbiegespur Richtung Norden (Nürnberger Platz) unbedingt zu prüfen, ob die Mindestaufstellstrecken (Stauraum IA) eingehalten werden. Auch sollte möglichst eine Sperrfläche zur besseren optischen Trennung markiert werden können. Die Mittelinsel mit Querungshilfe im Einmündungsbereich Staedtlerstraße / Nördliche Ringstraße muß für eine Nutzung durch Radfahrer und Rollstuhlfahrer eine Mindestbreite von 2,50 m und eine Warteflächenbreite von < 4,0 m haben. Die senkrechte Anordnung von fünf Parkbuchten am südlichen Fahrbahnrand der Galgengartenstraße könnte überdacht werden, da eine Schrägaufstellung für die Anfahrbarkeit über die anliegende Fahrspur von Westen her günstiger wäre (Nachteil wiederum ist eventuell die im östlichen Straßenverlauf fehlende Wendemöglichkeit; die nur "im Kreis" über die Nadlerstraße / Staedtlerstraße mögliche Ausfahrt halten wir jedoch für zumutbar, v.a. weil kein großes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist). Bei Senkrechtaufstellung .sollten großzügigere Abmessungen vorgesehen werden als die Mindestvorgaben verlangen. Da unseres Wissens in der Galgengartenstraße 5 eine Spedition ansässig ist, sollte die Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall PKW - LKW mindestens 5,50 m betragen. Die Zu- und Ausfahrten des Firmengeländes dürfen durch die Anordnung von Stellplätzen und Straßenbäumen nicht beeinträchtigt sein. Gleiches gilt für den östlich davon gelegenen Lagerplatz der Stadtwerke Schwabach GmbH (Fl.Nr. 808/6). Für die Baumpflanzurigen in den Bereichen der Längsparkplätze sind entsprechende Sorten auszuwählen, die in ihrem Wuchs als Straßenbäume in beengten Verhältnissen geeignet sind, damit die Lichtraumprofile eingehalten werden können. Da nicht ausreichend viel Platz für die Grünflächen / Pflanzinseln vorhanden ist, müssen ganz oder teilweise überbaute Pflanzgruben vorgesehen werden, die den Mindestanforderungen genügen ($V < 12 \text{ m}^3$). Die Mindestabstände der Bäume von Verkehrsräumen sind zu beachten. Die Trassen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind zwingend zu beachten, da Baumpflanzungen auf denselben nicht erfolgen dürfen; Mindestabstände sind einzuhalten (ggf. sind Baumstandorte zu verschieben oder aufzugeben). Wenngleich nicht relevant für den Bebauungsplan, so sei doch an dieser Stelle auch bereits auf die Themen "Straßenentwässerung" und "Straßenausbau-Standards der Stadt SC" hingewiesen, die bei den weiteren Planungen eine wichtige Rolle spielen und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt umgesetzt werden müssen.	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach – Amt für Senioren und Soziales	
Die vorgelegte Planung wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt dem Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" so zu und weist darauf hin, dass grundsätzlich auf Barrierefreiheit sowie Seniorengerechte Wohnungen bzw. Kleinwohnungen geplant werden mögen. Wenn möglich sollen alle Eingänge barrierefrei zu erreichen sein und die Barrierefreiheit im gesamten Quartier mit Aufzügen umgesetzt werden. Das Fachamt - Sachgebiet Seniorenarbeit - stimmt dem Bebauungsplans ebenfalls grundsätzlich zu und möchte darauf hinweisen, dass wie bereits mit dem Bauträger besprochen, im kompletten Bebauungsgebiet auf Rollstuhl- sowie Rollatorgängigkeit zu achten ist und ein regelmäßiger Räumdienst der öffentlichen Straßen rings um das Bebauungsgebiet einzurichten wäre. Die bereits besprochenen Seniorengerechten Wohnungen über der Pflegeeinrichtung sollten barrierefrei geplant sein. Das geplante Quartiersbüro sollte nach außen offen sein und die Quartiersräume barrierefrei (inkl. Induktionsanlage) nutzbar sowie für externe Veranstaltungen buchbar sein. Die Nutzung der einzelnen Gebäude sollte wie bereits ausführlich besprochen gestaltet werden. Grundsätzlich ist Wert zu legen auf: • Die Schaffung einer sicheren Geh- und Radweganbindung mit entsprechend barrierearmen Übergängen • die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung • geräumte öffentliche Straßen und Gehwege • die Errichtung von Ruhebänken vor den Gebäuden • ausreichende Parkmöglichkeiten auch für behinderte Menschen • neu zu schaffende Bushaltestelle an der Nördlichen Ringstraße stadtauswärts mit einem barrierefreien Zugang	Zur Kenntnisnahme und Beachtung Alle Eingänge sind barrierefrei und alle Gebäude sind mit Aufzügen versehen. Der Innenhof wird vollständig barrierefrei besonders mit Hinblick auf Rollstuhl – und Rollatorgängigkeit angelegt. Der Zugang zu Haus S ist von der Südseite, über den Innenhof und über die Tiefgarage barrierefrei geplant. Sowohl an der Staedtlerstraße als auch an der Nördlichen Ringstraße werden neue Querungshilfen errichtet. Der Innenhof fällt hinsichtlich Beleuchtung und Räumung in die Zuständigkeit des Vorhabenträgers und Nutzers. Alle umlaufenden Gehwege sind an die städtische Beleuchtung angeschlossen. In den Eingangsbereichen, im Innenhof und auf dem Quartiersspielplatz werden Ruhebänke vorgesehen. Behindertengerechte Stellplätze sind an mehreren Stellen im Quartier vorgesehen. Im Norden und Süden des Areals befinden sich erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m, die von Besuchern, Beschäftigten und Bewohnern genutzt werden können. Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Hal-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	testelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrunfälle, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Auch die dichte Haltestellenfolge kann fahrplantechnisch eng werden. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren. Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant.
Stadt Schwabach – Jugendamt	
Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 06.11.2019 befürwortet das Amt für Jugend und Familie die vorliegende Planung und hat keine sonstigen weiteren Anregungen oder Anmerkungen.	Zur Kenntnis
Stadt Schwabach – Baubetriebsamt (Gärtnerei, Bauhof...)	
<u>Baumpflege:</u> Anregungen für verschiedene Baumarten beachten. Auf Fl.Nr. 624/17 steht nahe der Grundstücksgrenze ein zum Erhalt festgesetzter Mammutbaum. Es sollte geprüft werden, inwieweit sich Wurzeln auf dem Baugrundstück befinden und es sollte ein Baumschutzzaun aufgestellt werden (Kronentraufe 5 m). <u>Bauhof:</u> Es muss in der Staedtlerstraße und Galgengartenstraße ein Müllstandplatz errichtet werden. Die Müllabfuhr fährt nicht auf Privatgrund.	Zur Kenntnis und Beachtung Der Anregung wird entsprochen Die Mülltonnenstellflächen an der Galgengartenstraße befinden sich direkt an der Gehwegkante. In der Staedtlerstraße befindet sich vor Haus A eine große Aufstellfläche. Hier werden die Tonnen von Haus A, Haus S und Haus Z zur Abholung bereit gestellt.

Stand 26.11.2020