



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ im vereinfachten Verfahren**

Die von der Stadt Schwabach bzw. dem beauftragten Büro TOPOS Team ausgearbeiteten vorbereitenden Untersuchungen, das ISEK mit integriertem Handlungskonzept (Arbeitsschritte 1 bis 3) vom 12.11.2008 (Arbeitsschritte 1 und 2) und 31.08.2009 (Arbeitsschritt 3) sowie die durch das beauftragte Büro Genesis erstellte historische Recherche vom 19.12.2007, betreffen überwiegend die Grundstücke der Maschinenfabrik Niehoff an der Fürther Straße in Schwabach (Seiten 1 bis 14 und 28 bis 48 des 3. Arbeitsschrittes des ISEK).

Das Gebiet umfasst überwiegend die Grundstücke der Maschinenfabrik Niehoff an der Fürther Straße, begrenzt durch die Fürther Straße im Westen, die Limbacher Straße im Süden, die Hardenbergstraße im Norden und die Straße Am Hochgericht bzw. die Grundstücke östlich des Nasbacher Weges im Osten.

Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus dem Plan vom 03.08.2009 im Maßstab 1:2.000, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Gemarkungen Penzendorf und Schwabach:

666/36, Gemarkung Penzendorf sowie 801/4, 801/7, 801/2, 802/5, 801/6 (Teilfläche), 801/19, 801/9, 801/10, 801/12, 801/20, 801/3, 801/11, 802/3, 802/2, 803/5, 802/1, 802, 803/3, 802/4 und 802/6, alle Gemarkung Schwabach, Gesamtgröße etwa 26.378 m<sup>2</sup>.

Im Gebiet ist ein denkmalgeschütztes Gebäude von Anfang des 20. Jahrhunderts (1904) vorhanden.

Die vorbereitende Untersuchung bzw. das ISEK (Seiten 1 bis 14 und 28 bis 48 des 3. Arbeitsschrittes des ISEK) und die historische Recherche sind abgeschlossen. Sie zeigen städtebauliche Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Untersuchung hat weiter ergeben, dass eine Sanierung bzw. Aufhebung der Missstände möglich ist und aufgrund der Sanierungsbereitschaft der Stadt Schwabach auch eine zügige Durchführung möglich ist.

Die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände (siehe Seiten 31 ff des 3. Arbeitsschrittes des ISEK) berühren die Themen Funktionsverlust, Baubestand, Verkehrserschließung, Grün- und Freiflächenangebot, Immissionen und Altlasten. Sie sollen durch (Ordnungs)maßnahmen im Bereich Straßenraumgestaltung bzw. Verkehrslärmschutz, Aufwertung beim öffentlichen Grün sowie sozialverträglichen Gebäuderückbau / -neubau mit Umfeldverbesserung im Bereich der von der Fürther Straße abgewandten Seite sowie hinsichtlich der Anbindung des Gebietes an die Innenstadt, begleitet durch einen Treuhänder, beseitigt werden.

Nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung bzw. dem ISEK und aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf die Anwendung der in den §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschä-

digungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch erfolgen.

Die Vorschriften des § 144 Baugesetzbuch finden Anwendung, da die Stadt Schwabach nicht Eigentümerin der Grundstücke ist (§ 144 (4) Baugesetzbuch). Ein Sanierungsvermerk ist im Grundbuch gemäß § 143 (2) BauGB einzutragen.

Die Finanzierung der Sanierung kann als gesichert bezeichnet werden, da die Stadt sich bereit erklärt hat, ihren Anteil von 40 % an den Kosten aufzubringen.

Das im vereinfachten Verfahren durchzuführende Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Gewerbebrache Niehoff“.

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. des ISEK sind grundsätzlich im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung, im Rahmen des „Stadtumbau West“, folgende Maßnahmen geplant:

### **Innenentwicklung**

Die rund 2,2 ha große Fläche sollte möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Mobilisierung der Flächen kann ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Das Flst. Nr. 804/1 (Wohnhaus) ist in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubeziehen.

### **Integration des Standorts**

Die Verknüpfungen des Standorts mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten sind wie die Anbindung an die Altstadt und den Schwabachgrund zu verbessern.

Eine Neubebauung sollte sich stärker zur Galgengartenstraße und Limbacher Straße im Westen bzw. Südwesten hin zu orientieren.

Möglichkeiten, die stark befahrene Fürther Straße zu queren, sollten aufgezeigt werden.

### **Stadtbild**

Der Abbruch und Ersatz gewerblicher Zweckbauten müssen zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen.

Eine Lärmschutzbebauung entlang der Fürther Straße soll sich harmonisch in das Stadtbild integrieren.

Bei einer Neubebauung der Flächen ist die Hanglage zum Schwabachgrund zu berücksichtigen.

### **Bauliche Nutzung**

Die vorhandene Gemengelage ist mit Rücksicht auf die angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu entzerren.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

Neubauten müssen Rücksicht auf die markante Topographie und die umgebende Bebauung nehmen.

### **Verkehr**

Die Zahl der direkten Zufahrten auf die Fürther Straße (B 2) muss begrenzt, die Erreichbarkeit der am Nasbacher Weg gelegenen Grundstücke gesichert werden.

Die Niehoff-Stellplätze westlich der Fürther Straße sollten aufgelöst und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Rad- und Fußwegeanbindungen an die Galgengartenstraße und Limbacher Straße sollten geschaffen werden, um Lücken im innerstädtischen Wegenetz zu schließen.

Durch neue Wegeverbindungen in Nord-Süd Richtung ist die Durchlässigkeit des Gebietes zu verbessern.

### **Immissionsschutz**

Die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe ist zu entzerren, neue Nutzungskonflikte müssen ausgeschlossen werden.

Neue Nutzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verkehrslärm der Fürther Straße zu schützen.

### **Bodenschutz**

Mögliche Bodenbelastungen sind bei einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen und wenn erforderlich zu beseitigen.

Der Anteil der versiegelten Oberflächen ist nach Möglichkeit zu reduzieren.

### **Grünordnung**

Das Grün- und Freiflächenangebot am Standort ist zu erweitern und sollte möglichst öffentlich zugänglich sein.

Die Erreichbarkeit wichtiger öffentlicher Grünflächen (Waldfriedhof, Schwabachgrund) ist mit dem Ausbau von Wegeverbindungen zu verbessern.

Erstellt am 27.11.2009

Schwabach, den

Arnold  
Stadtbaurat

A.41