



Vorstudie zum Stadtentwicklungskonzept
Schwabach 2020

Bearbeitungsstand 12. November 2008

Stadt Schwabach

Vorstudie zum Stadtentwicklungskonzept Schwabach 2020



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schwabach

von Thomas Rosemann
Dipl. Geograph, Stadtplaner Byak

unter Mitarbeit von Dieter Blase
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner Byak
Helmut Kündinger
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner Byak
Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin Byak

Themen Demografische Entwicklung
Wirtschaft
Einzelhandel

in Kooperation mit



☐ STADTENTWICKLUNG
☐ STADTMARKETING
☐ VERKEHR

PLANWERK
Stadtentwicklung, Stadtmarketing, Verkehr
Winzelbürgstraße 3
90491 Nürnberg
T 0911-47 64 04
F 0911-47 16 32
kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

Stand: 12. November 2008

INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSSITUATION.....	5
INHALT UND AUFGABE DER VORSTUDIE	5
GESAMTSTÄDTISCHE SITUATIONSANALYSE	7
1 Regionale Einordnung	7
2 Demografische Entwicklung.....	9
2.1 Bevölkerungsentwicklung	9
2.2 Bevölkerungsprognose	10
2.3 Altersstruktur.....	11
3 Wirtschaft	15
3.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	15
3.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche	17
3.3 Wirtschaftsförderung.....	19
4 Einzelhandel	20
5 Wohnen.....	23
5.1 Versorgung mit Wohnraum	23
5.2 Wohnlagen.....	23
5.3 Wohnungsmarkt.....	24
5.4 Bereitstellung von Wohnbauflächen	25
6 Siedlungsentwicklung, Siedlungsstruktur	26
6.1 Historische Entwicklung	26
6.2 Siedlungsstruktur	31
6.3 Flächenverbrauch	33
6.4 Innenentwicklungspotenzial	34
GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT	36
1 Handlungsfelder	36
1.1 Versorgung sichern und ausbauen	36
1.2 Lokale Wirtschaft stärken	38
1.3 Wohnstandort profilieren.....	39
1.4 Innenentwicklungspotenziale nutzen	39
1.5 Planung im Dialog fortsetzen	40
2 Räumliche Handlungsschwerpunkte	41
ALTSTANDORT MASCHINENFABRIK NIEHOFF	42
1 Handlungsbedarf	42
2 Nutzungspotenziale	44
3 Entwicklungsziele und -möglichkeiten	44
3.1 Entwicklungsziele	44
3.2 Entwicklungsmöglichkeit 1: Schwerpunkt „Gewerbe“	45
3.3 Entwicklungsmöglichkeit 2: Schwerpunkt „Handel und Dienstleistung“	47
3.4 Entwicklungsmöglichkeit 3: Schwerpunkt „Grüner Campus“	49
4 Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten	51
4.1 Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten	51
4.2 Fazit	51

AUSGANGSSITUATION

Die Maschinenfabrik Niehoff wird 2009 die Produktion auf ihrem Firmengelände in der Fürther Straße aufgeben. Rund 20.000 m² Fläche in innenstadtnaher Lage drohen damit brach zu fallen.

Die Stadt Schwabach muss auf diese Situation reagieren: Wie können die Flächen zukünftig genutzt, die vorhandene Topographie und bestehende Immissionsproblematik bewältigt werden? Und wie ist das Niehoff-Gelände im Verhältnis zu anderen Standorten im Stadtgebiet zu bewerten?

Bereits 2005 wurde die Stadt Schwabach mit der militärischen Konversionsfläche „O’Brien-Park“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Für das Programmjahr 2009 soll auch die Aufnahme des „Altstandorts Maschinenfabrik Niehoff“ in dieses Programm beantragt werden.

Leitgedanke des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ ist es, Kommunen bei der Bewältigung des strukturellen Wandels fachlich und finanziell zu unterstützen. Planerische Grundlage der Programmdurchführung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept, das sowohl einen gebietsbezogenen als auch einen gesamtörtlichen Planungsansatz enthält¹.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schwabach Ende Juli 2007 das **Topos** team mit den ersten beiden Arbeitsschritten für ein Stadtentwicklungskonzept *Schwabach 2020* beauftragt. Im Ergebnis dieser Vorstudie soll der Aufnahmeantrag für das Niehoff-Gelände gestellt werden.

INHALT UND AUFGABE DER VORSTUDIE

Die Vorstudie zum Stadtentwicklungskonzept *Schwabach 2020* umfasst als ersten Arbeitsschritt eine gesamtstädtische Situationsanalyse auf der Grundlage vorliegender Planungen. Dazu gehören z.B.

- Städtebaulicher Rahmenplan einschließlich vorbereitender Untersuchung für den O'Brien-Park,
- Agenda 21 - Stadtleitbild,
- Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht,
- Landschaftsplangutachten,
- Verkehrsentwicklungsplan,
- Bevölkerungsprognose,
- Vorentwurf Stadtentwicklungskonzept,

1 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Städtebauförderung in Bayern. Stadtumbau West – Hinweise zur Programmdurchführung. Arbeitsblatt 6. München 2007

- Satzungsunterlagen und vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes Altstadt,
- einschlägige Einzelhandelsgutachten von CIMA, Lademann und GfK.

Im Ergebnis der Situationsanalyse werden in einem zweiten Arbeitsschritt thematische und räumliche Schwerpunkte definiert und ein Gesamtstädtisches Rahmenkonzept (Räumliches Leitbild) entworfen.

Diese sollen im weiteren Verlauf der Planung im intensiven Dialog mit allen Betroffenen abgestimmt und gezielt weiterentwickelt werden.

Um die Notwendigkeit von Stadtumbaumaßnahmen für den „Altstandort Maschinenfabrik Niehoff“ aufzuzeigen, werden schwerpunktmäßig für diesen Bereich Handlungsbedarf, Nutzungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

GESAMTSTÄDTISCHE SITUATIONSANALYSE

1 Regionale Einordnung

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung (LEP 2006) als mögliches Oberzentrum eingestuft².

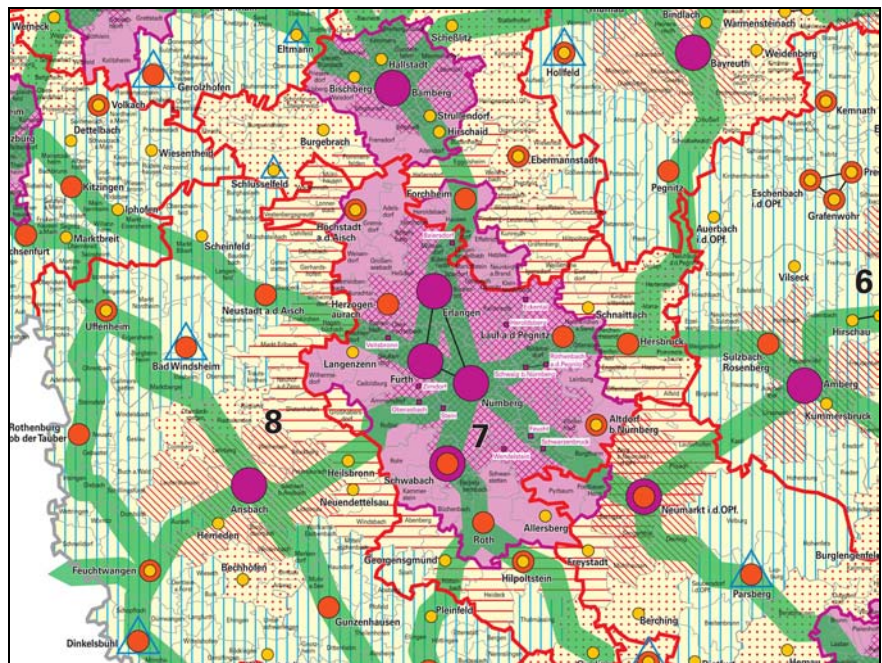


Abbildung 1: LEP 2006 – Strukturkarte (Ausschnitt)

Von den im Anhang zum LEP genannten Kriterien zur Einstufung der zentralen Orte weist Schwabach besonders hinsichtlich seiner Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität aber auch im Hinblick auf die Ausstattung mit Hochschul- bzw. Fachhochschuleinrichtungen Defizite auf.

Darüber hinaus wurden im Zuge der staatlichen Verwaltungsreform der vergangenen Jahre zentralörtlich bedeutsame Einrichtungen wie das Staatliches Forstamt, die eigenständige Autobahnmeisterei und die Straßenmeisterei oder die Polizeidirektion aufgegeben oder ersatzlos verlagert.

Um das im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziel zu erreichen,

2 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München

„das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen bei der Versorgung des ländlichen Raumes sowie bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze zu ergänzen und bei Bedarf zu entlasten“ (LEP 2006, Teil A II 2.1.8)

scheint es dringend geboten, weitere Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Funktion Schwabachs zu vermeiden und den Verlust zentralörtlich bedeutsamer Einrichtungen aufzufangen.

Schwabach zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der südwestlichen Grenze des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen aus und ist hervorragend an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 6, Bundesstraßen B 2 und B 466, Staatsstraße St 2224, St 2239 und St 2409) sowie das Bahnliniennetz angebunden (Haltepunkt der Regionalbahnlinie R6 an der Strecke Nürnberg – München, zwei S-Bahn-Haltepunkte an der Linie S3 Nürnberg – Roth).

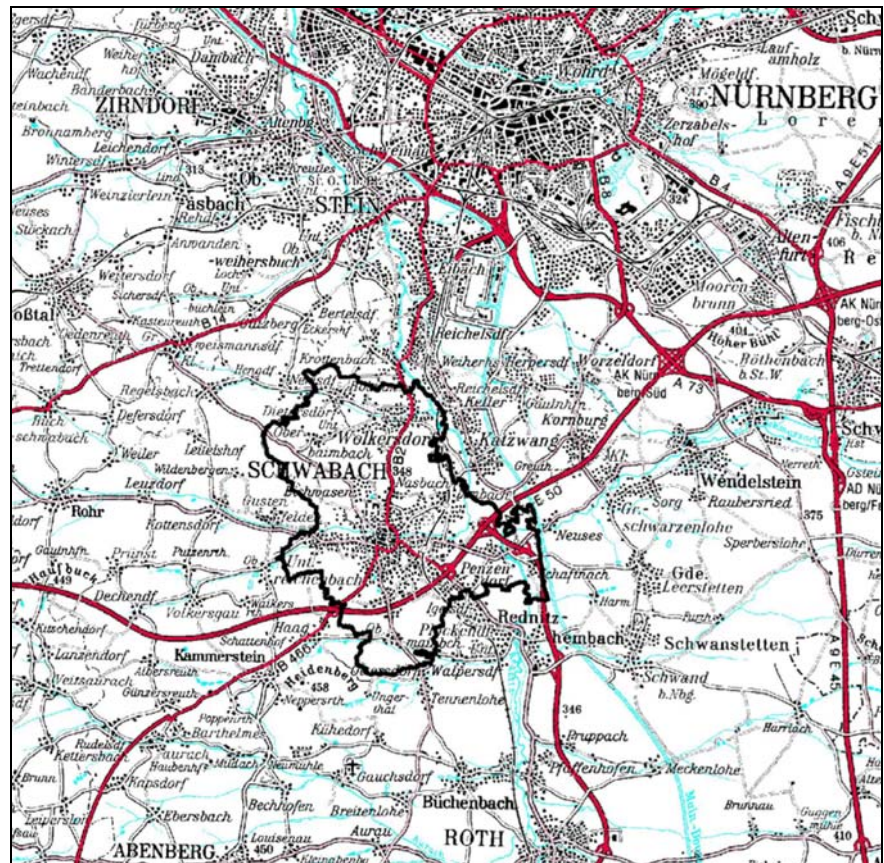


Abbildung 2: Lageplan

Als südlichster Partner der Städteachse Schwabach, Nürnberg, Fürth und Erlangen nimmt die Stadt als Bindeglied zwischen Verdichtungsraum und Ländlichem Raum eine Sonderstellung ein und hat traditionell vor allem für ihr südliches Umland, z.B. den Landkreis Roth, eine wichtige Versorgungsfunktion.

Aufgrund ihrer „Sandwichlage“ und vor dem Hintergrund, dass Preise für Bauland und Immobilien mit zunehmender Entfernung zum Verdichtungsraum sinken und Betriebsumsiedlungen in den Ländlichen Raum immer wieder subventioniert wurden, steht die Stadt im interkommunalen Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze vor besonderen Herausforderungen.

2 Demografische Entwicklung

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im August 2008 waren in der Stadt Schwabach 40.386 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze) gemeldet. Dabei überwog mit 51,5% der Anteil der weiblichen Bewohner.

Gegenüber Januar 1987 (35.423 Haupt- und Nebenwohnsitze) ist die Bevölkerungszahl um rund 14% gestiegen, wobei seit Mitte der 1990er Jahre ein deutlich gebremstes Wachstum festzustellen ist³.

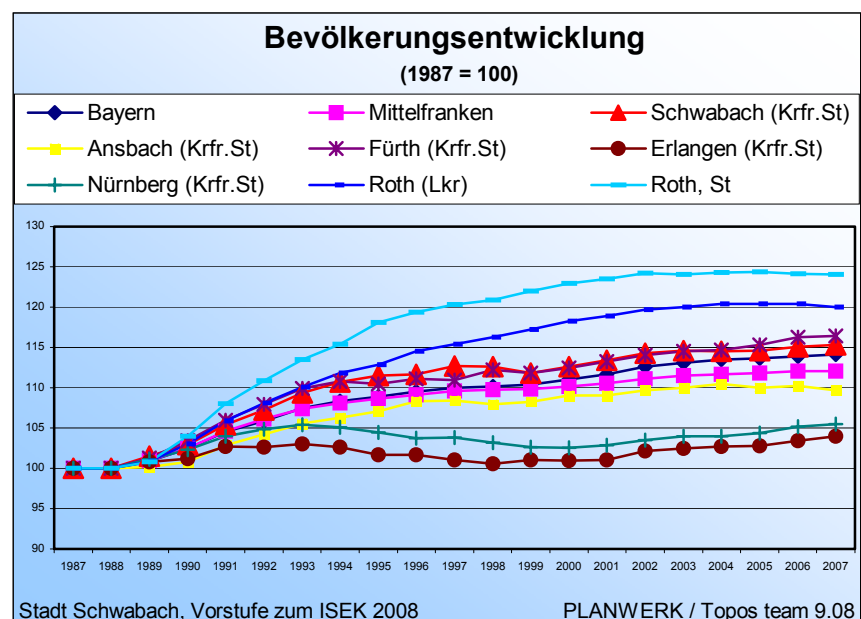


Abbildung 3: Bevölkerungszahlen seit 1987 (nur Hauptwohnsitze)

Betrachtet man die Entwicklung der amtlich erfassten Hauptwohnsitze zwischen 1996 und 2006, zeigt sich für Schwabach ein Wachstum von insgesamt +2,3%. Dieser Wert liegt über dem Wachstum in Städten wie Ansbach (+1,2%) oder Neumarkt i.d.OPf. (+1,2%), aber beispielsweise unter dem

gesamtbayerischen Durchschnitt (+3,7%) oder dem Wachstum im Landkreis Roth (+3,1)⁴.

Die Bevölkerungszunahme resultiert dabei seit Jahren aus Wanderungsgewinnen, d.h. die Zahl der Zuzüge liegt im Mittel der letzten Jahre über der Zahl der Fortzüge. Die natürliche Bevölkerungsbewegung hingegen ist negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle überwiegt gegenüber der Zahl der Geburten.

Der Wanderungssaldo 2002 - 2006 wird im Mittel je 1.000 EW mit 3,9 angegeben und liegt damit sowohl über den Werten für die Städte Ansbach (+2,8) oder Neumarkt i.d.OPf. (+1,2) als auch über dem gesamtbayerischen Durchschnitt (+3,4) oder dem Wanderungssaldo im Landkreis Roth (+1,6).

Für den gleichen Zeitraum beträgt der natürliche Saldo im Mittel je 1.000 EW -2,2 und liegt unter den Vergleichswerten für Neumarkt (-0,8), den Freistaat Bayern (-0,8) oder den Landkreis Roth (-1,1).

2.2 Bevölkerungsprognose

Um eine Grundlage für bedarfs- und problemorientierte Planungen zu schaffen, wurde im Herbst 2002 das BASIS-Institut, Bamberg, mit der Durchführung einer Bevölkerungsprognose und Sozialraumanalyse für die Stadt Schwabach beauftragt.

Danach muss von 2003 bis zum Jahr 2023 im negativsten Fall (ohne weitere Zuwanderungen) mit einem Bevölkerungsrückgang von -8% auf 35.134 Einwohner gerechnet werden. Im positivsten Fall (mit jährlichen Wanderungsgewinnen von +200 Personen) wird mit einem Wachstum von rund +6% auf 40.592 Einwohner gerechnet⁵.

Das positive Szenario wird gestützt durch aktuelle Berechnungen, z.B. der Europäischen Metropolregion Nürnberg, die für Schwabach von 2005 bis 2021 einen Bevölkerungszuwachs von +5,4% oder 2.100 Personen annehmen⁶.

Die Stadt Schwabach strebt entsprechend der aktuellen Flächennutzungsplanung bis zum Jahr 2020 eine Einwohnerzielzahl von +/- 42.000 Hauptwohnsitzen an⁷.

-
- 4 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahlen und Indikatoren auf Gemeindeebene. München 2008
 - 5 BASIS-Institut für soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH: Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach. Bamberg 2003
 - 6 Europäische Metropolregion Nürnberg (Hrsg.): Regional – Monitor. Eckdaten für die Mitglieder der Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN). Nürnberg 2007
 - 7 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Umweltbericht. Oktober 2006

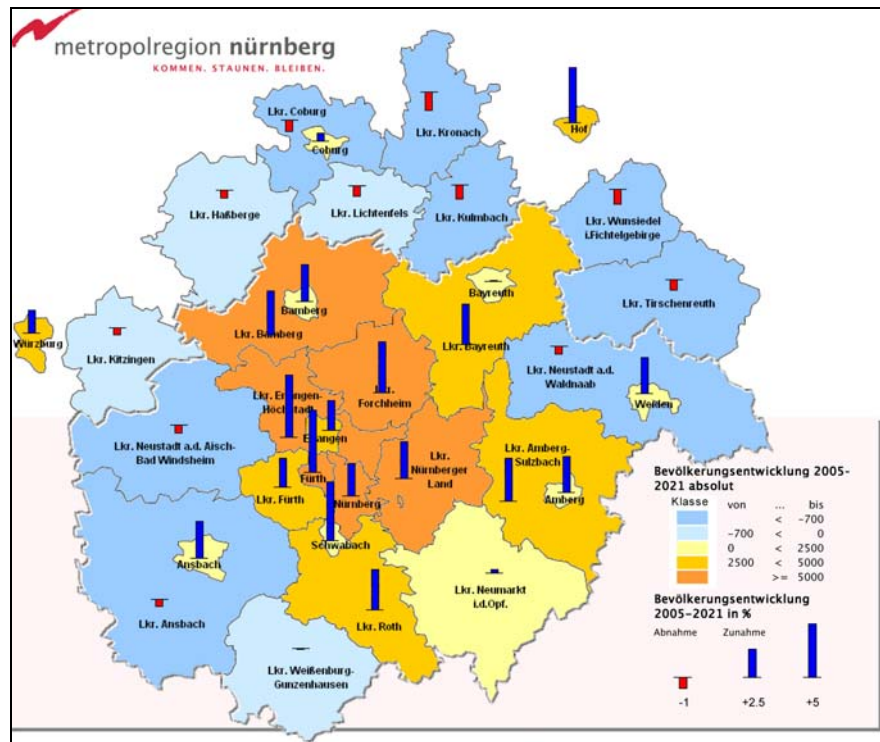


Abbildung 4: Metropolregion Nürnberg – Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2021

2.3 Altersstruktur

Seit 1987 hat sich der Anteil an Kindern unter 6 Jahre bundesweit reduziert; Anfang der 1990er Jahre lag er aufgrund hoher Geburtenzahlen noch höher als 1987. Inzwischen beträgt der Kinderanteil in Schwabach 5,1%, im gesamt-bayerischen Durchschnitt 5,3%. Einen deutlicheren Rückgang der Anteile an Kindern als Schwabach weist der Landkreis Roth auf – Resultat aus vielen Zuzügen, vor allem Stadt-Umland-Wanderungen⁸.

8 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Auskunftsdatenbank GENESIS-Online. München 2008

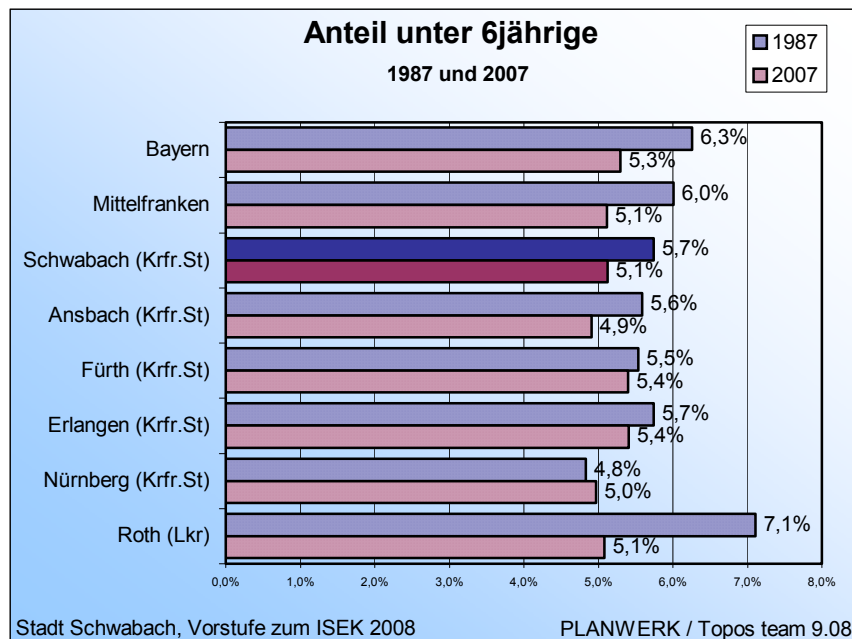


Abbildung 5: Altersstruktur – Anteil der unter 6 Jährigen

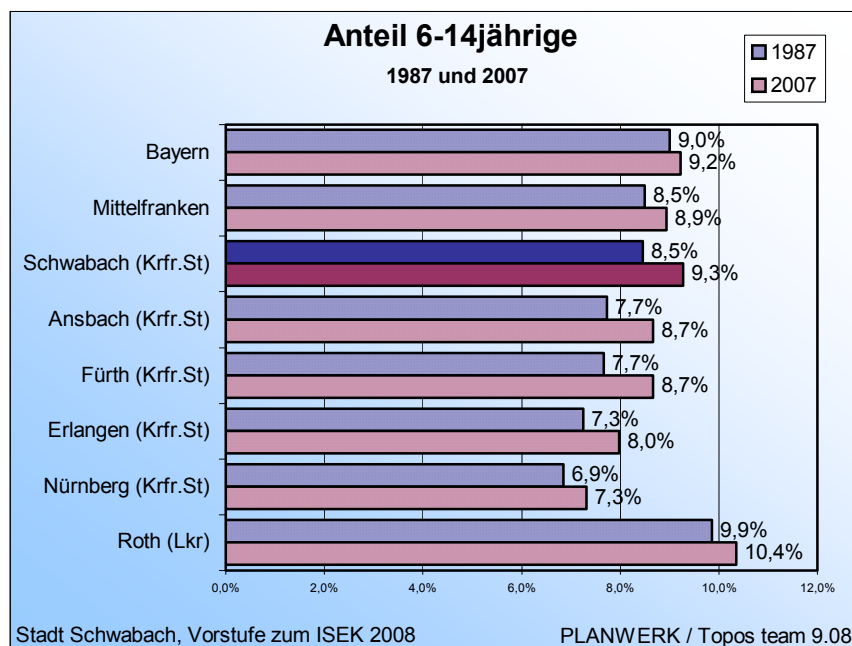


Abbildung 6: Altersstruktur – Anteil der 6 – 14 Jährigen

Die Anteile an jungen Erwachsenen sind in Schwabach wie bayernweit zwischen 1987 und 2007 zurückgegangen; das sind die Menschen, die Familien gründen; Signal für geringe Geburtenzahlen.

Der Geburtenberg der 1960er Jahre drückt sich heute aus in starken Altersklassen zwischen 40 und 64 Jahren. Auch die Zahl der Senioren hat seit 1987 stark zugenommen: von 16,4% in Schwabach (Bayern 15,1%) auf 20,3% (19,1%).

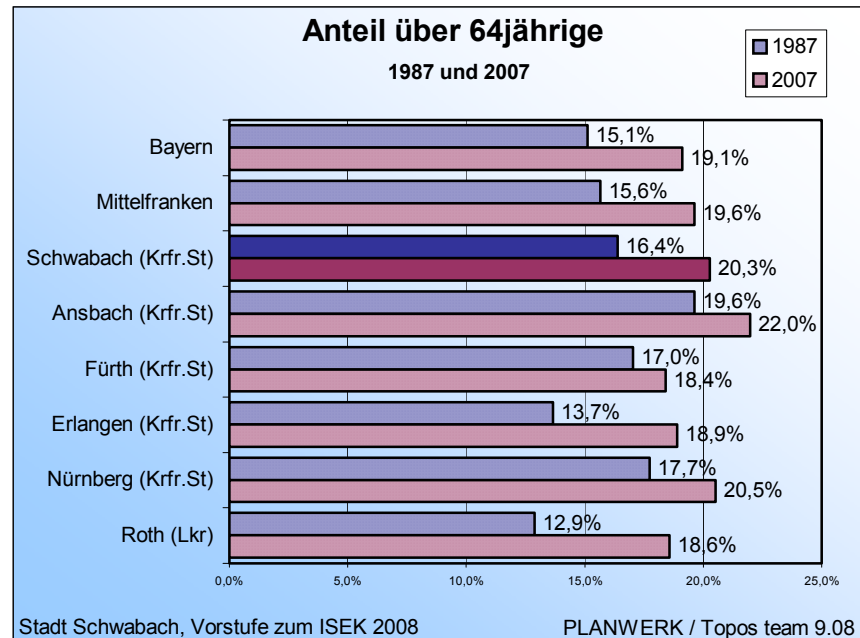


Abbildung 7: Altersstruktur – Anteil der über 64 Jährigen

Sämtliche Prognosen gehen von weiteren massiven Veränderungen der Altersstruktur aus: Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren wird sinken (in der Gesamtstadt Schwabach bis zum Jahr 2023 im Extremfall auf rund 12%) während der Anteil von Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren steigen wird (im Extremfall auf 25%).

Für die Planung bedeutet dies z.B., dass mit einem deutlich erhöhten Bedarf an speziellen Betreuungs- und Wohnangeboten für ältere Menschen zu rechnen ist.

In diesem Zusammenhang sei die 2006 im Vergleich zu anderen Räumen auffällig geringe Zahl von Heimplätzen der Altenhilfe im Wohnbereich (Altenheimplätze ohne Pflege) erwähnt. Die Zahl der Pflegeheimplätze in Schwabach entspricht dagegen anteilmäßig der Versorgung in den Städten des Verdichtungsraums.

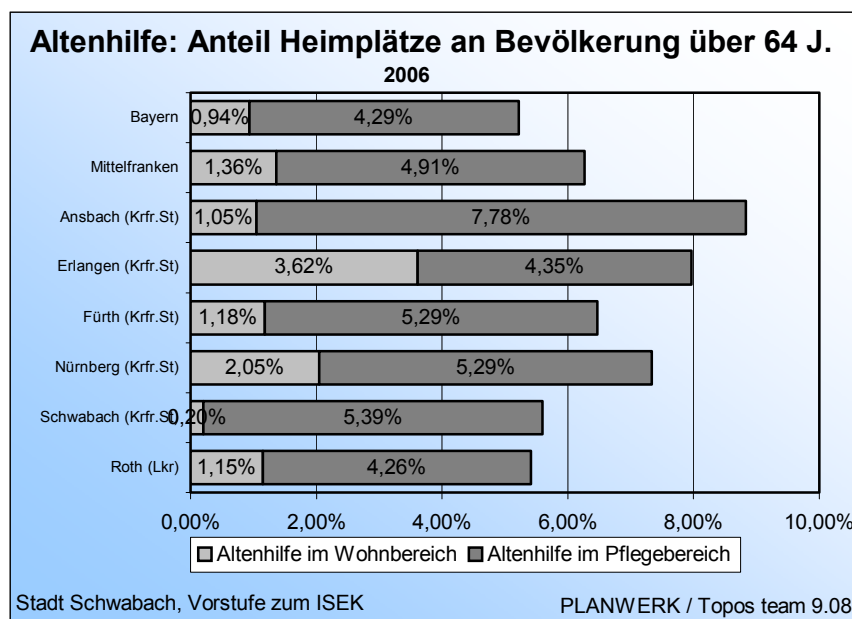


Abbildung 8: Anteil der Heimplätze an der Bevölkerung über 64 Jahre

Ein Mehrbedarf an Räumen bzw. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ist für die Gesamtstadt mittel- bis langfristig nicht zu erwarten. So kann beispielsweise der Bedarf an Grund- und Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien sowie Berufsbildenden Schulen (Berufsschule und Wirtschaftsschule) als gedeckt betrachtet werden⁹.

Es ist damit zu rechnen, dass sich demografische Veränderungen in den Stadtteilen Schwabachs unterschiedlich auswirken werden. Die Ausstattung mit altersspezifischer Infrastruktur muss daher differenziert betrachtet werden.

Bereits das Landschaftsplan-Gutachten 2000¹⁰ stellt beispielsweise fest, dass mit Ausnahme der Stadtmitte / Altstadt sämtliche Stadtbezirke mit Kinderspielplätzen unterversorgt sind und schlägt das ehemalige Kasernengelände „O’Brien-Park“ als Standort für einen neuen Bolzplatz vor.

9 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Umweltbericht. Oktober 2006

10 ANUVA Landschaftsplanung: Landschaftsplan-Gutachten Stadt Schwabach. Nürnberg 2000

3 Wirtschaft

3.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Die alte Goldschlägerstadt Schwabach wird im Stadtleitbild der Agenda 21 aus dem Jahr 2000 als Kommune mit einem breiten Spektrum an Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben beschrieben.

Viele Jahre haben die gewachsenen kleinen und mittelständischen Strukturen sowie solide und vielfältige Industriebetriebe für eine insgesamt gesunde Wirtschaftsstruktur und sichere Arbeitsplätze gesorgt¹¹.

Seit dem Jahr 2002 weisen die relevanten Wirtschaftsdaten für die kreisfreie Stadt eine nicht unproblematische Tendenz auf¹²:

Während Schwabach im letzten Jahrzehnt und auch noch in den Jahren 2000/2001 eine äußerst günstige Arbeitslosenquote hatte, hat sich diese - gemessen am bayerischen Durchschnitt - seit 2002 sukzessive verschlechtert. Selbst die seit 2006 sichtbare konjunkturelle Erholung wirkt sich nur sehr schleppend auf den heimischen Arbeitsmarkt aus.

Die deutliche Verschlechterung der Arbeitsmarktlage wird auch in Relation zum bayerischen Landesdurchschnitt deutlich. Hatte Schwabach beispielsweise im Juni 2001 noch eine um 0,9 Prozentpunkte günstigere Arbeitslosenquote als Bayern (Schwabach 3,8% gegenüber Bayern 4,7%), hat sich dieser Wert bis zum Juni 2007 um 2,5 Prozentpunkte verschlechtert. Gegenüber dem bayerischen Durchschnitt von 5,0% wies Schwabach zu diesem Zeitpunkt eine Arbeitslosenquote von 6,6% auf.

Bis zum 31.05.2008 ist dieser Wert für Schwabach zwar auf 5,7% gesunken, liegt aber immer noch über dem bayerischen Durchschnitt (4,1%) oder beispielsweise über der Arbeitslosenquote in den kreisfreien Städten Ansbach (3,4%) oder Amberg (4,3%).

Diese Entwicklung spiegelt sich wieder in einem deutlichen Rückgang der in der Stadt angebotenen Arbeitsplätze. Deren Gesamtzahl dürfte heute einschließlich der nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei 16.000 bis 16.500 liegen.

11 Stadt Schwabach (Hrsg.): Stadtleitbild. Agenda 21 – Zukunftsorientierte Leitlinien für Schwabach. Schwabach 2000

12 Stadt Schwabach – Referat für Finanzen und Wirtschaft: Stellungnahme des Wirtschaftsreferats zur Auflösung des Altstandortes der Maschinenfabrik Niehoff GmbH & Co. KG. August 2007

Betrachtet man allein die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer ist am Arbeitsort Schwabach von 2001 (13.500 Arbeitsplätze) bis 2007 (12.545 Arbeitsplätze) ein Verlust von fast 1.000 Stellen zu beklagen.

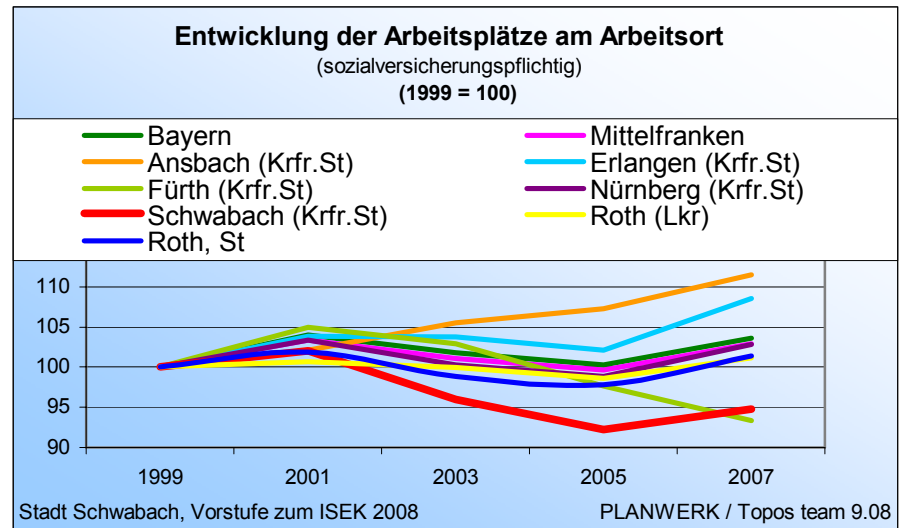


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitsplätze am Arbeitsort seit 1999

Die %-Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2007 gegenüber 2001 fällt mit -7,1% deutlich negativer aus als im bayerischen Durchschnitt (-0,4%) oder beispielsweise in Amberg (-0,8%). Die kreisfreie Stadt Ansbach kann im selben Zeitraum sogar auf einen Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 9,2% verweisen¹³.

Zurückzuführen ist der hohe Verlust an Arbeitsplätzen im Wesentlichen auf die Insolvenz der Photo Porst AG einschließlich eines großen Fotolabors (mit insgesamt ca. 850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) im Jahr 2002. Hinzu kommen weitere Betriebsverlagerungen oder Schließungen wie z.B. der GSB Sondermüllanlage (mit einem Angebot von rund 130 Arbeitsplätzen).

Da Schwabach quantitativ schon vorher von allen kreisfreien bayerischen Städten am schlechtesten mit Arbeitsplätzen ausgestattet war, erscheint diese Entwicklung besonders problematisch.

Konnte die Stadt 2001 noch auf eine Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) von 351 verweisen, lag diese im Juni 2007 bei 324 und damit sowohl unter dem bayerischen Durchschnitt (353) als auch unter der Arbeitsplatzdichte z.B. in den kreisfreien Städten Ansbach (587) oder Amberg (504).

13 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahlen und Indikatoren auf Gemeindeebene. München 2008

Der Verlust an Arbeitsplatzzentralität Schwabachs drückt sich auch in einer negativen Entwicklung der Pendlerbeziehungen aus. Das positive Pendlersaldo von 1987 (7.061 Berufseinpender : 6.955 Berufsauspendler) hat sich mittlerweile umgedreht: Im Juni 2007 betrug das Verhältnis bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 7.789 Einpendler : 8.549 Auspendler.

Von 2002 bis 2007 hat sich die Zahl der Einpendler um -1,9% reduziert, parallel dazu ist die Zahl der Auspendler um +2,7% gestiegen.

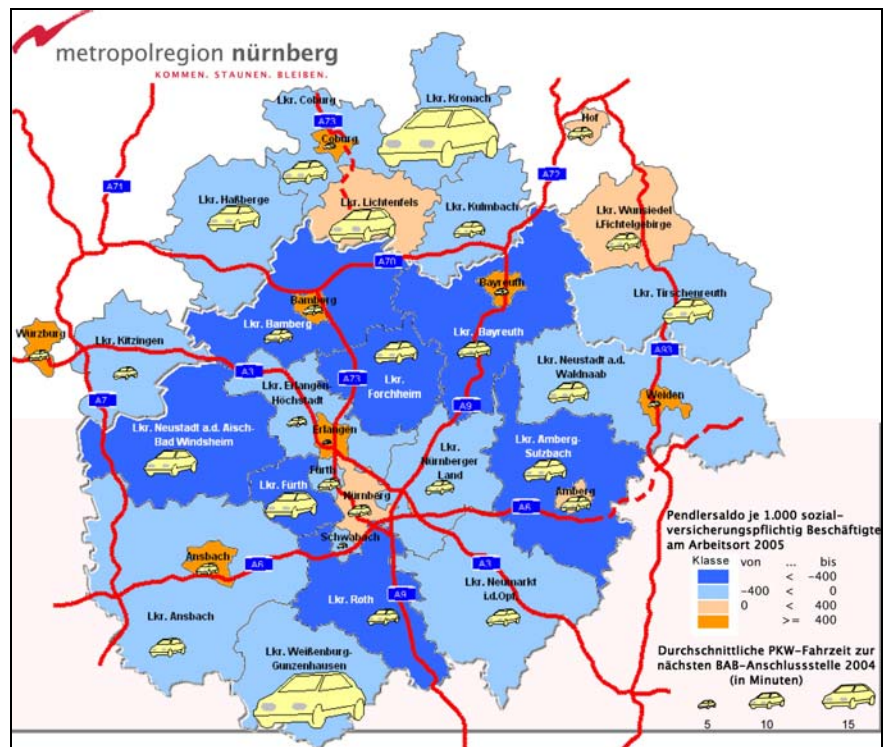


Abbildung 10: Metropolregion Nürnberg – Pendlersaldo 2005

Die Zahl der Nichtpendler wird für Juni 2007 mit 4.756 angegeben und ist gegenüber 2002 um fast 10% zurückgegangen. Die Nichtpendlerquote, d.h. die Zahl der Nichtpendler in % an den am Ort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, betrug zum gleichen Zeitraum lediglich 35,7%, während sie beispielsweise in Ansbach bei 64,9%, in Neumarkt i.d.OPf. bei 55,2% oder in Amberg bei 59,6% lag.

3.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche

Das Produzierende Gewerbe spielt für Schwabach traditionell eine wichtige Rolle, verliert aber zunehmend an Bedeutung.

Seit Anfang der 1990er Jahre ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem

Wirtschaftssektor von knapp 50% auf 40,6% (am 30.06.2007) gesunken. Bayernweit waren zu diesem Zeitpunkt 37,0% der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig, in der Verwaltungsstadt Ansbach aber beispielsweise nur noch 34,4%¹⁴.

Allein zwischen 1999 und 2007 sind in Schwabach 455 Arbeitsplätze im sekundären Wirtschaftsbereich verloren gegangen, das bedeutet eine prozentuale Veränderung von -8,2%.

In etwa dem gleichen Umfang (-439 Arbeitsplätze) hat sich in diesem Zeitraum auch die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr reduziert. Prozentual bedeutet dies einen Rückgang von sogar -13,4%.

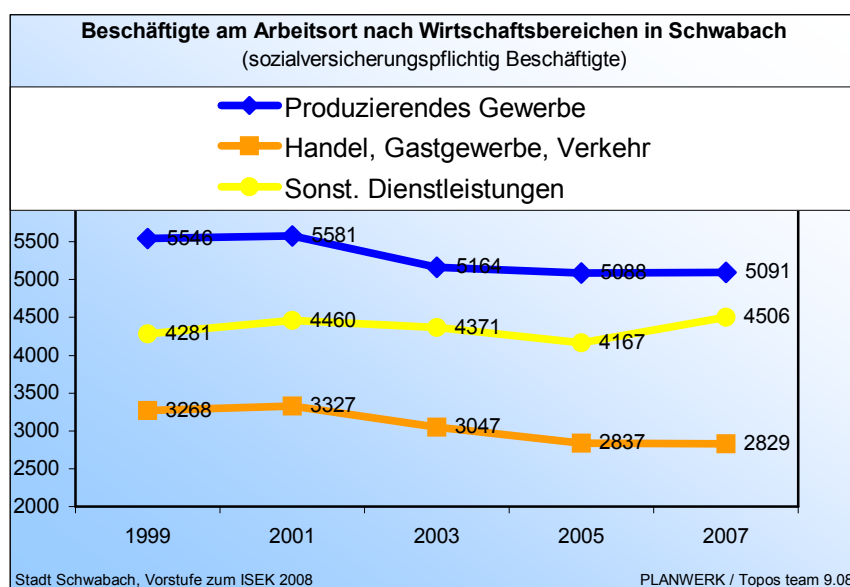


Abbildung 11: Beschäftigte am Arbeitsort Schwabach nach Wirtschaftsbereichen (absolut)

Da im selben Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen um 225 (+5,3%) gesteigert werden konnte, fällt der Verlust an Arbeitsplätzen im tertiären Bereich insgesamt deutlich geringer aus als im Produzierenden Gewerbe.

Seit 1999 haben sich die Anteile der Beschäftigten in den Wirtschaftssektoren leicht verschoben: Der Dienstleistungsbereich zeigt sich mit rund 3% stärker, zugunsten der beiden anderen Bereiche.

14 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Auskunftsdatenbank GENESIS-Online. München 2008

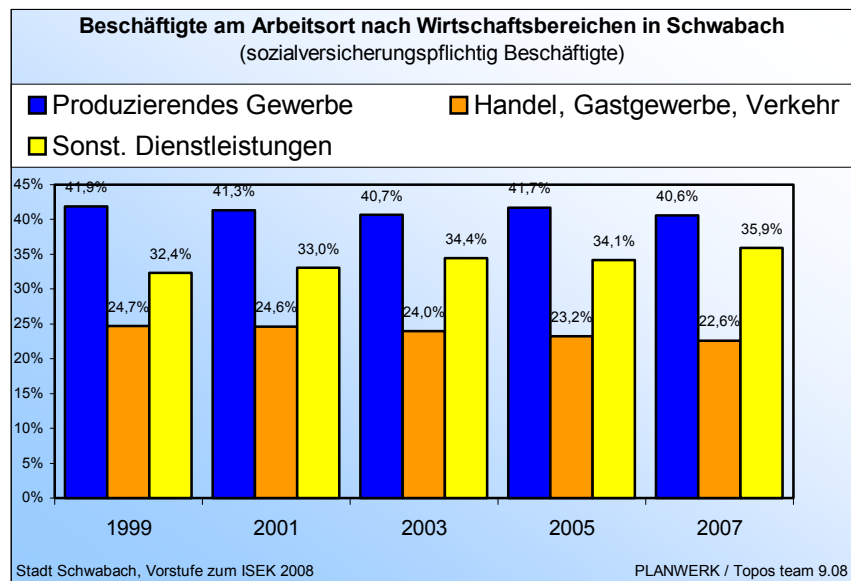


Abbildung 12: Beschäftigte am Arbeitsort Schwabach nach Wirtschaftsbereichen (prozentual)

3.3 Wirtschaftsförderung

Um ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion gerecht zu werden und ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot vor Ort zu schaffen, hält die Stadt ein breites Informations- und Dienstleistungsangebot für ansässige Unternehmen bereit oder für Betriebe, die ihren Standort nach Schwabach verlagern möchten.

Im Rahmen dessen werden Unternehmen sowohl bei Erweiterungsplänen auf vorhandenen Betriebsgrundstücken unterstützt als auch bei Umsiedlungen innerhalb des Stadtgebiets (z.B. Faltschachtelwerk Leupold, Elektronik Sasse, BKM etc.).

Das Beispiel der Maschinenfabrik Niehoff zeigt, dass viele Betriebe ihren erhöhten Flächenbedarf nicht mehr in der kleinteiligen und räumlich begrenzten Innenstadt decken können. Um deren Umzug zu ermöglichen und die rund 350 Arbeits- sowie mehr als 30 Ausbildungsplätze in der Stadt zu halten, stellt die Stadt Schwabach derzeit den Bebauungsplan SCHW-2-07 „Gewerbegebiet südöstlich von Schwarzach an der B 2“ auf. Hier werden entsprechend der seit April 2008 wirksamen Teiländerung des Flächennutzungsplans rund 9,0 ha neue Gewerbefläche für die Firma Niehoff bereitgestellt.

Im Vorentwurf des aktuellen Flächennutzungsplans hat die Stadt Schwabach außerhalb des eigentlichen Siedlungskerns insgesamt 45,7 ha neue gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich fast ausnahmslos in verkehrsgünstiger Lage, d.h. an den Einfallssachsen in die Innenstadt befinden.

Dabei handelt es sich um Standorte beidseits der Nördlinger Straße, östlich der Berliner Straße, Am Pointgraben und südöstlich der Ortsteile Schwarzach und Vogelherd.

4 Einzelhandel

Bereits ein Markt- und Standortgutachten der GfK aus dem Jahr 1992 kam zu dem Ergebnis, dass die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwabach einer Attraktivitätserhöhung bedarf. Angeregt wurden eine Ausweitung der Fußgängerzone oder anderer Möglichkeiten, um die Attraktivität der Innenstadt und die Verweildauer der Besucher dort zu erhöhen.

Als Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort Innenstadt wurde vor 16 Jahren vor allem die HUMA gesehen. Heute sind es eher die Discounter, Verbrauchermärkte und Fachmärkte, die in verkehrsgünstig gelegenen Lagen nach Flächen suchen und Kaufkraft innenstadtrelevanter Sortimente binden und von anderen Lagen abziehen. Diese „günstigen“ Lagen befinden sich an den Hauptausfallstraßen der Stadt Schwabach, vornehmlich in der Nähe der Autobahnanschlussstellen.

Um im Wettbewerb bestehen zu können, verbinden die Konzepte der Fachmärkte etliche Vorteile miteinander, dazu gehören vor allem eine große Anzahl kostenfreier Parkplätze, die Lage an Hauptverkehrsstraßen mit einsehbaren Parkplätzen, Koppelungseffekte durch einen Branchenmix (Vollsortimenter neben Discounter, Ergänzung durch Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren und z.T. Elektrogeräte) auf relativ engem Raum.

Der innerstädtische kleinteilige Einzelhandel wird sich neu positionieren müssen, um der starken Konkurrenz Paroli bieten zu können. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schwabach 2006 ein Integriertes Einzelhandelskonzept¹⁵ in Auftrag gegeben. Diesem ist die nachfolgende Beurteilung der Einzelhandelssituation in Schwabach entnommen:

2006 weist Schwabach ein im Vergleich zu den umliegenden Teilräumen hohes, auch im Gesamtvergleich deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Im potenziellen Einzugsgebiet sinkt dieses hingegen etwas ab.

Die überdurchschnittliche Zentralität Schwabachs entspricht in ihrer Tendenz zwar der Funktion eines möglichen Oberzentrums, liegt aber selbst gegenüber manchem Mittelzentrum zurück. In einem außerordentlich starken, regionalen Wettbewerbsumfeld macht sich hier der Konkurrenzdruck im Verdichtungsraum deutlich bemerkbar.

15 CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Teil II: Markt- und Standortuntersuchung Einzelhandel, Empfehlungen. München 2007

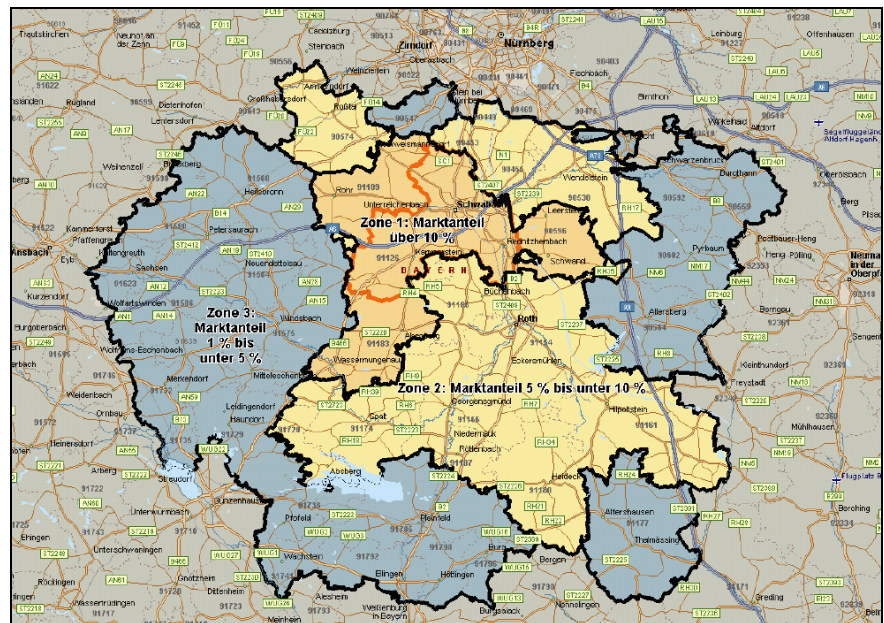


Abbildung 13: Kundeneinzugsgebiet Einzelhandel (Marktanteile über alle Bedarfsbereiche)¹⁵

Das Kerneinzugsgebiet Schwabachs ist räumlich eher eingeschränkt. Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte spielen jedoch insbesondere die in Zone 2 liegenden Nürnberger Stadtteile eine große Rolle für den Schwabacher Einzelhandel. Signifikante Marktbeziehungen lassen sich insgesamt bis an die Stadtränder von Weißenburg und Ansbach nachweisen.

Bei einem geschätzten Umsatz von 243,8 Mio. € verfügt der Schwabacher Einzelhandel trotz der starken Konkurrenzsituation über nicht unerhebliche Umsatzpotenzial-Reserven. Vor dem Hintergrund der Nähe zur starken Einkaufsstadt Nürnberg sind die Kaufkraftabflüsse insgesamt als moderat zu bezeichnen.

Schwabach verfügt mit 1,76 m² Verkaufsfläche je Einwohner über einen überdurchschnittlichen Handelsbesatz, der im Städtevergleich den Durchschnitt für vergleichbare Orte von 1,85 m² nicht ganz erreicht, aber für die Lage im Verdichtungsraum Nürnberg mit seinem starken Einzelhandelsangebot als angemessen betrachtet wird.

Die Schwabacher Innenstadt (Altstadt) hat gegenwärtig einen Verkaufsflächenanteil von rund 24%. Gemeinsam mit den integrierten Lagen beträgt der Anteil gut 54%. In Schwabach wird dieses relative Ungleichgewicht vor allem durch das bereits lange bestehende Fachmarktzentrum mit SB-Warenhaus am Falbenholzweg verursacht. Die Standortstruktur in Schwabach kann somit als bereits grenzwertig im Sinne einer zentrenorientierten Entwicklung bezeichnet werden. Die Stärkung der Innenstadt sollte für die zukünftige Entwicklung Priorität haben.

Die Gesamtverkaufsfläche von 68.155 m² der insgesamt 265 aufgenommenen Betriebe hat ihren Schwerpunkt außerhalb der Innenstadt. Der Lebensmittelbereich stellt den größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche und konzentriert sich in integrierten Lagen.

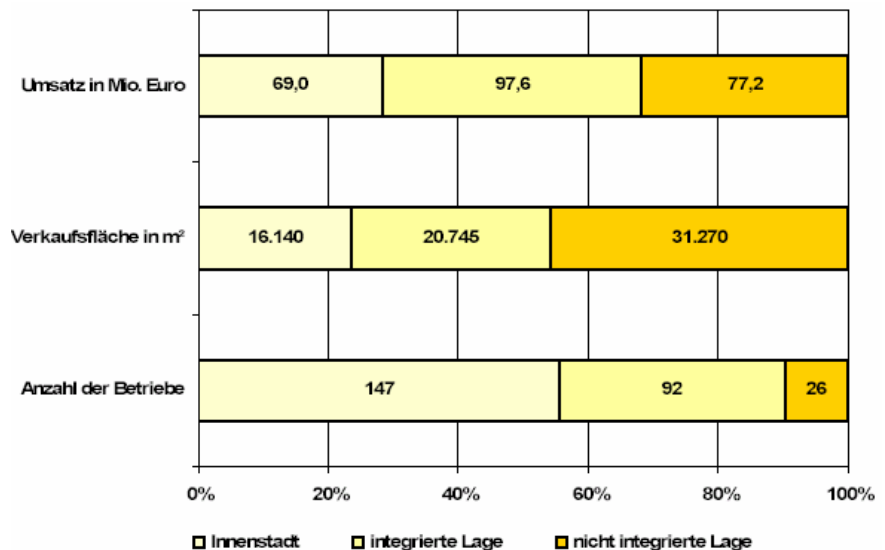


Abbildung 14: Einzelhandelsangebot nach Lagen¹⁵

Von Ausnahmen abgesehen (Lebensmittel-Handwerk, Apotheken, Souvenirs, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck) sind Verkaufsflächen mit weniger als 50 m² kaum mehr marktgerecht, nehmen aber in vielen gewachsenen Städten einen überproportionalen Anteil ein. Ein Anteil von knapp 44 % dieser Betriebsgrößenklasse in Schwabach ist, auch im Vergleich, deutlich zu hoch. Die Vermarktungsfähigkeit einzelner Ladenlokale ist in Frage zu stellen.

Der Markt für zeitgemäße Einzelhandelsimmobilien in guter Lage ist in Schwabach dagegen sehr eng. Lediglich 3 Ladenlokale haben eine Gesamtfläche von mehr als 400 m². Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass das Interesse renommierter Filialisten an der Schwabacher Innenstadt größer ist, als es der gegenwärtige Besatz zeigt.

In der Summe wird aus der qualitativen Analyse der Schwabacher Handelslandschaft ein durchaus positives Fazit gezogen. Das Erscheinungsbild der Schwabacher Handelsbetriebe gibt insgesamt nur wenig Anlass für Kritik und zeigt sich auch in der Erfahrung vergleichbarer Städte erfreulich zeitgemäß. Die Zielgruppenorientierung ist in ihrer Mischung durchaus stimmig und marktgerecht, wenngleich einige attraktive Konzepte als Verstärkung durchaus noch tragfähig wären.

5 Wohnen

5.1 Versorgung mit Wohnraum

Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, besonders aber überdurchschnittliche Wanderungsgewinne sind Indiz für die Attraktivität Schwabachs als Wohnstandort.

Durch seine hervorragende Verkehrsanbindung, ein reichhaltiges Angebot an sozialer Infrastruktur sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten, durch seine Wirtschaftskraft und durch die Nähe zur Natur verfügt die Stadt über wichtige Standortvorteile.

Ende 2006 wurden in Schwabach in 9.159 Wohngebäuden (ohne Wohnheime) 19.121 Wohnungen bereitgestellt¹⁶. Die angebotenen Wohnungen weisen familiengerechte Größen mit mindestens 3 Räumen und Wohnflächen von durchschnittlich 80 bis 100 m² auf.

Mit 492 Wohnungen je 1.000 Einwohner und einer Wohnfläche von 43,8 m² je Einwohner (am 31.12.2006) ist die Versorgung der Schwabacher Bevölkerung mit Wohnraum relativ günstig¹⁷.

5.2 Wohnlagen

Zu den attraktivsten Wohnlagen in Schwabach gehören neben den Flächen westlich der Theodor-Heuss-Straße, das Gebiet nördlich der Birkenstraße (Stadtpark), die von der nördlichen und südlichen Ringstraße begrenzte Innenstadt (Altstadt), der südlich der Regelsbacher Straße gelegene Hang zur Schwabach (Weinberg), die Bereiche an der Bestelmeyerstraße / Peter-Henlein-Straße (Bereich Waldfriedhof) und an der Lohengrinstraße (Limbach)¹⁸.

Die Entwicklungen in der nördlichen Altstadt und auf dem Hüttlinger Areal zeigen, dass von bestimmten Gruppen (z.B. älteren Menschen, Singles, jungen Doppelverdienern) verstärkt zentrumsnahe Wohnlagen nachgefragt werden und das „Wohnen in der Innenstadt“ auch in Schwabach eine gewisse Renaissance erlebt.

16 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. Ausgabe 2007. München 2007

17 Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahlen und Indikatoren auf Gemeindeebene. München 2008

18 HVB Expertise GmbH: Immobilienmarktübersicht Schwabach. Nürnberg 2004

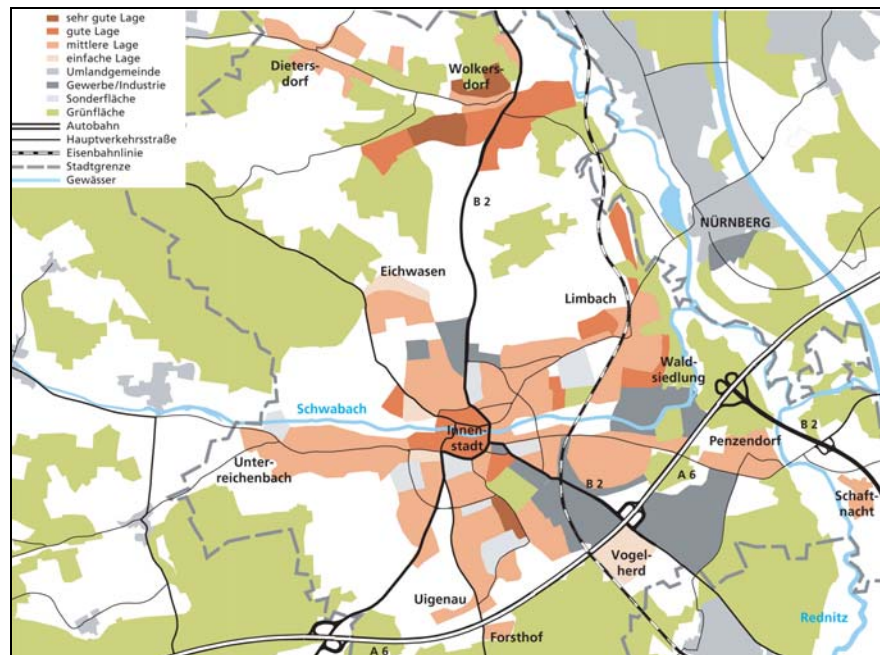


Abbildung 15: Wohnlagen in Schwabach¹⁸

5.3 Wohnungsmarkt

Der zu Beginn des neuen Jahrhunderts feststellbare Tiefpunkt der Neubautätigkeit im Wohnungssektor scheint überwunden. Die positive Veränderung des Wohnungsbestands 2006 gegenüber 2001 liegt mit +3,9% zwar geringfügig unter den Vergleichswerten für den Landkreis Roth (+4,1%) oder den Freistaat Bayern (+4,6%), aber beispielsweise über dem Wachstum in Ansbach (+3,2%) oder Amberg (+3,1%).

Seit Mitte der 1990er Jahre ist auch in Schwabach eine deutliche Verlagerung hin zum Eigenheimbau erkennbar. Wurden in den Jahren 1995 bis 2000 im Schnitt weniger als 45% der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, lag die Quote Anfang des neuen Jahrhunderts bei durchschnittlich rund 63%.

2006 entsprach der Anteil der Einfamilienhäuser an Wohngebäuden 65,8% und damit in etwa dem bayerischen Durchschnitt (66,0%). Der Anteil fertig gestellter Wohngebäude mit 1 – 2 Wohnungen lag bei 81,5% gegenüber 90,6% im landesweiten Vergleich.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum und relativ günstiger Grundstückspreise wird in Schwabach auch in den kommenden Jahren mit einer konstanten Wohnungsnachfrage gerechnet. Während sich der Markt für Eigenheime durch eine rege Nachfrage auszeichnet, führt der Rückgang der Bautätigkeit im

Geschosswohnungsbau zunehmend zu einer Verknappung bei Mietwohnungen¹⁹.

5.4 Bereitstellung von Wohnbauflächen

Die Stadt Schwabach begegnet der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zum einen mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete, zum anderen mit der Umnutzung und/oder Verbesserung bereits erschlossener Standorte. Exemplarisch dafür können die mit Unterstützung der Städtebauförderung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den Gebieten „Altstadt“, „Schwalbenweg“, „O’Brien - Park-Süd“ oder „Gartenheim“ genannt werden.

Auf der Grundlage einer Wohnbauflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2020 und einer Wohnbauflächenreservenermittlung stellt der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans darüber hinaus 94,7 ha neue Wohnbaufläche dar²⁰.

Die geplanten Wohnbauflächen verteilen sich relativ gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet. Rund 70% der Flächen werden als „stadtnah“ (mit einer angestrebten Bebauungsdichte von 15-20 WE / ha) eingestuft. Keine neue Baufläche ist dem „Kerngebiet“ der Stadt Schwabach zuzuordnen.

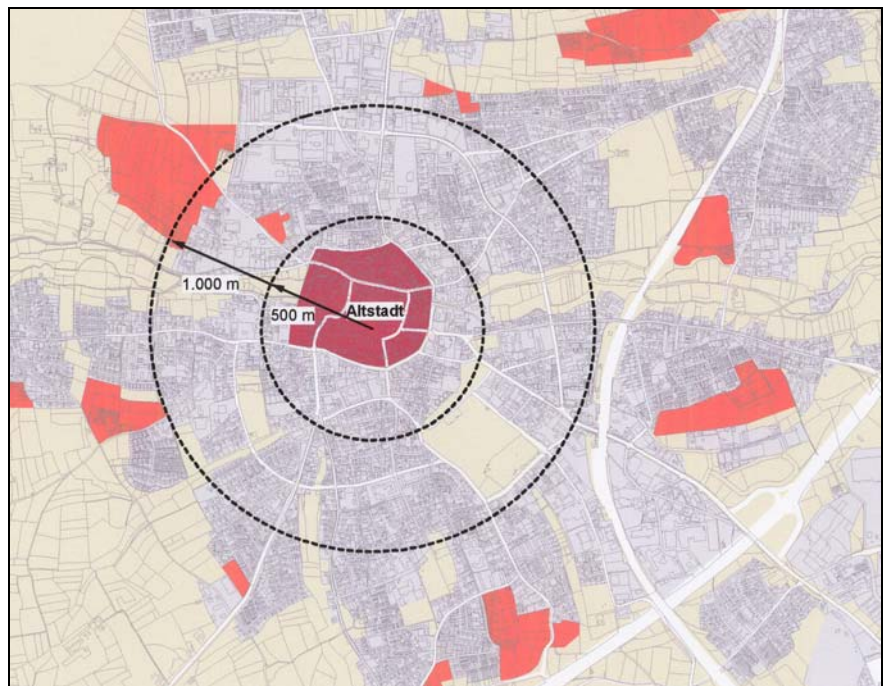


Abbildung 16: Geplante Wohnbauflächen im Umkreis der Altstadt

19 HVB Expertise GmbH: Immobilienmarktübersicht Schwabach. Nürnberg 2004

20 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Umweltbericht. Oktober 2006

In einer Entfernung von maximal 1.000 m Luftlinie zum historischen Ortszentrum befinden sich lediglich die Wohnbauflächen „Südlich Dr.-Zinn-Straße“ (1,17 ha), „Weingässchen“ (14,78 ha), „Wunneleite West“ (0,72 ha) und „Kreuzwegäcker Nord“ (0,62 ha). Für die beiden letzt genannten Gebiete wurde bereits eine verbindliche Bauleitplanung in die Wege geleitet.

Vor dem Hintergrund, dass sich vor allem innenstadtnahe Wohnstandorte zunehmender Beliebtheit erfreuen und neue Wohnbauflächen in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern begrenzt sind, verdienen Flächen besonderer Beachtung,

- die als bestehende Wohn- oder Mischgebiete einer Modernisierung bedürfen, oder
- für die in absehbarer Zeit neue Nutzungen gefunden werden müssen.

Neben der bereits als Sanierungsgebiet festgelegten „Altstadt“ und dem Stadtumbau-Gebiet „O’Brien - Park-Süd“ bieten z.B. die Altstandorte „Niehoff“ und „Drei-S-Werk“ oder das „BayWa-Gelände“ ein hervorragendes Entwicklungspotenzial.

Der besondere Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber Immissionen (z.B. Verkehrslärm) oder im Hinblick auf mögliche Altlasten stellt dabei eine besondere Herausforderung dar.

6 Siedlungsentwicklung, Siedlungsstruktur

6.1 Historische Entwicklung

Als „villa Suabach“ wird Schwabach in einer Chronik des Klosters Zwiefalten im Jahr 1117 erstmals urkundlich erwähnt.

Als Keimzelle der Ansiedlung gilt ein im Bereich der heutigen Ludwigstraße zu vermutender fränkischer Königshof (um 800), der 1167 von den Mönchen des Klosters Ebrach übernommen wird (daher heute Mönchshof). Nicht weit davon, an der Kappenzipfel-Furt (heute Kappadozia), kreuzen sich wichtige Handelsstraßen zwischen Thüringen und Bayern sowie Schwaben und Böhmen.

1300 erfolgt nördlich des Mönchhofes die planmäßige Anlage eines neuen Marktes auf der südlichen Uferterrasse der Schwabach. Der Markt wird mit einer neuen Mauer gesichert und erhält 1371 das Stadtrecht. Zwischen 1394 und 1410 werden nacheinander das „Zöllner-Tor“, das „Mönch-Tor“, das „Hodelen-Tor“ (später Hördler-Tor) und das „Nürnberger-Tor“ errichtet. Die späteren Stadtteile Boxlohe und Wöhrwiese werden in das Stadtgebiet einbezogen.

Bis Ende des 15. Jahrhunderts werden ein Spital, eine Lateinschule, die spätgotische Stadtkirche und das heutige Rathaus errichtet. Der nördliche, bislang eher dörflich geprägte Teil der Stadt wird der planmäßigen Marktanlage im Süden angepasst.

Nach Ende des 30jährigen Krieges (1618-48), in dem Schwabach von Wallensteinischen Truppen belagert und eingenommen wird, nimmt die Stadt österreichische Protestanten und französische Hugenotten auf.

Am Poujolsberg und im Stadtteil Boxlohe werden den Hugenotten eigene Siedlungsstätten zugewiesen. Durch deren Gewerbe (Gobelinmanufaktur, Strumpfwirkerei, Metallverarbeitung) erlebt die Stadt einen neuen Aufschwung und tritt in eine neue Phase der Siedlungsentwicklung ein:

Vor dem Zöllnertor im Süden (entlang der heutigen Wittelsbacher Straße) und dem Mönchstor im Osten (Fabrikvorstadt) entstehen erste Vorstädte. Die Stadt erweitert sich über ihre befestigten Siedlungsgrenzen.

Im Anschluss an die Hochwasserflut von 1732 verändert sich das Stadtbild zwischen Wöhrwiese und der heutigen Landsknechtbrücke stark. Die Stadtbefestigung wird Schritt für Schritt abgetragen. Im Stadtgraben werden Zier- und Nutzgärten angelegt und um den Stadtwall führt entlang der heutigen Südlichen und Nördlichen Ringstraße eine auf beiden Straßenseiten gepflanzte Allee.

1849 erhält Schwabach Anschluss an die neue Ludwig-Süd-Nord-Bahn (Eisenbahnlinie Hof - Nürnberg – Augsburg – München) und vor den Toren der Stadt einen Bahnhof. Im Zuge der allgemeinen Industrialisierung werden immer mehr Betriebsstandorte auf größere Flächen außerhalb des Mauerrings verlagert. Unter der Devise „Lasst Luft in die Altstadt“ werden Stadttore und -mauer ab 1872 systematisch abgebrochen.

Bevorzugte Baugebiete sind nun die alten Vorstädte vor dem Zöllnertor und Mönchstor sowie die Nördliche und Südliche Ringstraße, die Bahnhofstraße und die Gebiete um den neu angelegten Stadtpark. 1882 werden Straßennamen und Hausnummern vergeben. Seit 1888 beschäftigt sich der Magistrat mit der Erstellung von Baulinienplänen für neue Baugebiete. Von 1855 bis 1900 wächst die Bevölkerung um mehr als 50% auf 9.385 Einwohner.



Abbildung 17: Schwabach 1823

Anfang des 20. Jahrhunderts entstehen entlang der Südlichen Ringstraße öffentliche Gebäude und Wohnhäuser im Stil des Historismus. An der Penzendorfer Straße wird die Arbeitersiedlung „Gartenheim“ errichtet. In dieser Zeit wird sich Schwabach auch erstmals seiner historischen Altstadt bewusst. Vom neuen Umgang mit der alten Bausubstanz zeugen erste Stadtsanierungsmaßnahmen und Beschlüsse zum Schutz und zur Pflege historischer Denkmäler sowie eine „ortspolizeiliche Vorschrift zum Schutz der Orts- und Landschaftsbilder“.

Bis zum II. Weltkrieg werden z.B. das Stadtkrankenhaus, die Kaserne „Auf der Reit“ (später „O’Brien-Baracks“) und die Gartenheimsiedlung „Am Vogelherd“ errichtet. 1939 leben rund 14.000 Menschen in der Stadt.

Die Nachkriegsjahre sind durch den starken Zuzug von Heimatvertriebenen und eine rege Bautätigkeit geprägt. Bis 1952 steigt die Zahl der Einwohner Schwabachs auf 22.200. Die Stadterweiterung erfolgt sternförmig entlang der Ausfallstraßen. Im Süden und Osten des historischen Stadtkerns werden neue Wohnbau- und Gewerbeflächen erschlossen.

In den 1960er Jahren entstehen die Wohnsiedlung Hardenbergstraße / Hochgericht und - im Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs – die Trabantensiedlung Eichwasen.

Nach wiederholten Eingemeindungen (Uigenau 1924, Limbach und Nasbach 1956, Unterreichenbach 1960) fallen im Zuge der Gebietsreform 1972 auch Obermainbach, Penzendorf, Wolkersdorf, Dietersdorf, Ober- und Unterbaimbach, Raubersdorf sowie der Forstbezirk Brünst an die kreisfreie Stadt Schwabach. 1978 kommen außerdem die Ortsteile Schaftnach, Schwarzach und Neuses-West hinzu.

Wichtigen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung hatten und haben die Verkehrsgroßprojekte jener Jahre:

- 1972 wird die vierspurig angelegte Teilumgehungstraße mit der Schwabachtalbrücke realisiert.
- 1973 wird die Bundesautobahn A 6 von der Anschlussstelle Schwabach Süd bis Ansbach fertig gestellt.
- 1978 wird die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 2 von der Autobahnanschlussstelle Schwabach Süd bis Roth frei gegeben.

Seit Beginn der 1970er Jahre beschäftigt sich die Stadt Schwabach wieder intensiv mit dem Thema Stadtsanierung und tritt damit gewissermaßen in die Phase der Innenentwicklung ein.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen „Die Altstadt Schwabach muss erneuert werden“ wird 1974 das erste flächendeckende städtebauliche Gesamtkonzept zur Verbesserung und Umgestaltung der historischen Altstadt vorgelegt.

Die Umgestaltung des Marktplatzes (zur Fußgängerzone mit unterirdischen Parkplätzen) ist Initialzündung für zahlreiche Sanierungsprojekte. Dafür wird Schwabach 1979 als erste deutsche Stadt mit der „Europa-Nostra-Medaille“ für den Schutz des architektonischen und landschaftlichen Erbes in Europa prämiert.

Heute sind die gesamte Altstadt innerhalb der Ringstraßen und das südlich angrenzende „Alte DG“ (Altes Deutsche Gymnasium - Wittelsbacher Straße) als Sanierungsgebiete festgesetzt.

Daneben rücken die Areale „Schwalbenweg“ (seit 1999 im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt) und „Gartenheim“ (als Einzelvorhaben abgeschlossen) in den Blickpunkt der Städtebauförderung.

Zunehmend gewinnen mit Beginn der 1990er Jahre auch in Schwabach Themen an Bedeutung, die in der „Charta von Aalborg“²¹ noch mit dem Begriff „zukunftsbeständig“ und 13 Jahre später in der Charta von Leipzig²² als „nachhaltig“ umschrieben werden.

1992 wird Schwabach als Modellstadt für das Planspiel „Modell-Stadt-Ökologie“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausgewählt.

Mit den in diesem Projekt entwickelten Leitlinien bekennt sich die Stadt zu ihrer ökologischen Verantwortung und verpflichtet sich, ihr politisches und administratives Handeln im Sinne einer nachhaltig ökologischen Entwicklung zu gestalten²³. Die Leitlinien gelten nach wie vor und sind u.a. in das Stadtleitbild der Agenda 21 eingeflossen²⁴.

Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte bietet Anfang der 1990er Jahre die Chance, rund 20 ha ehemaliges militärisches Sperrgebiet zwischen Altstadt und Eichwasen neuen Nutzungen und Strukturen zuzuführen.

Für das ehemalige Kasernengelände „O’Brien-Park“ wird 1993 zunächst ein Strukturkonzept erarbeitet, 1998 der europaweite Wettbewerb EUROPAN 5 unter dem Titel „Mobilität und Nähe – neue Landschaften urbanen Wohnens“ ausgelobt. Aus einem Workshop mit den Preisträgern dieses Wettbewerbs werden maßgebende Handlungsrichtlinien entwickelt und vom Stadtrat gebilligt.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes können Um- und Neunutzungen relativ zügig und nahezu vollständig umgesetzt werden (Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und der Städtische Bauhof).

Im Süden etablieren sich das Sonderpädagogische Förderzentrum und das Stadtmuseum. Um die städtebauliche Entwicklung auch in diesem Bereich weiter voran zu bringen, wird der „O’Brien-Park - Süd“ im April 2006 auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen sowie eines Rahmen und Maßnahmenplanes als Sanierungsgebiet festgesetzt.

-
- 21 Internationaler Rat für Kommunale Umweltinitiativen – ICLEI (Projekträger): Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit (Charta von Aalborg). 1994
- 22 Informelles Ministertreffen der Mitgliedstaaten der Europäischen Union: Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Leipzig 2007
- 23 Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Planspiel Modell-Stadt-Ökologie. Dokumentation des Verlaufs und der Ergebnisse des Verwaltungsplanspiels in Schwabach. Deutsches Institut für Urbanistik. Beiträge zur Stadtforschung, Band 9. Berlin 1994
- 24 Stadt Schwabach (Hrsg.): Stadtleitbild. Agenda 21 – Zukunftsorientierte Leitlinien für Schwabach. Schwabach 2000.

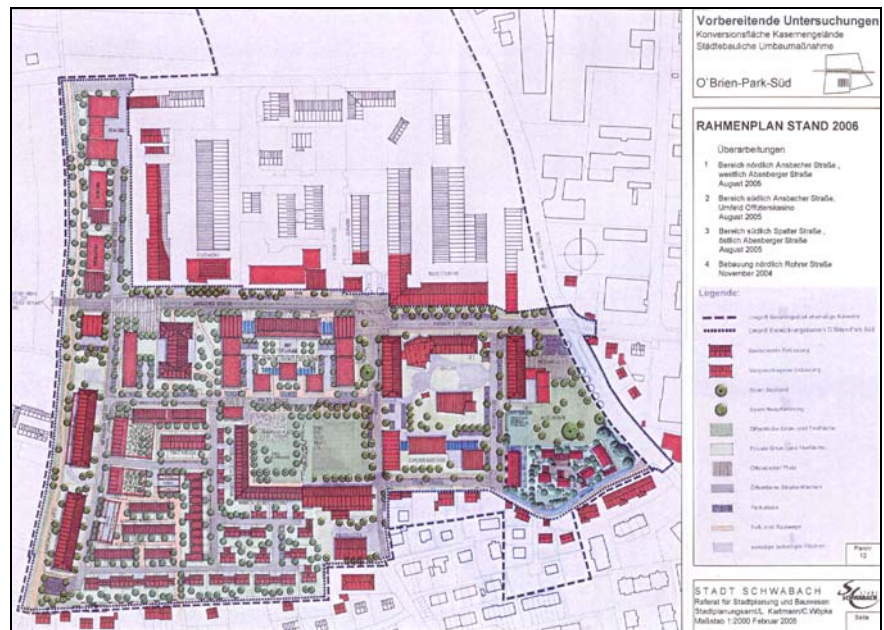


Abbildung 18: Rahmenplan O'Brien Park – Süd 2006

Bereits 2005 war das Areal in das Bund-Länder-Programm Stadt Umbau West aufgenommen worden²⁵.

6.2 Siedlungsstruktur

Anfang 2006 umfasst die Siedlungs- und Verkehrsfläche rund 1.296 ha oder 31,8% der Schwabacher Gesamtfläche²⁶.

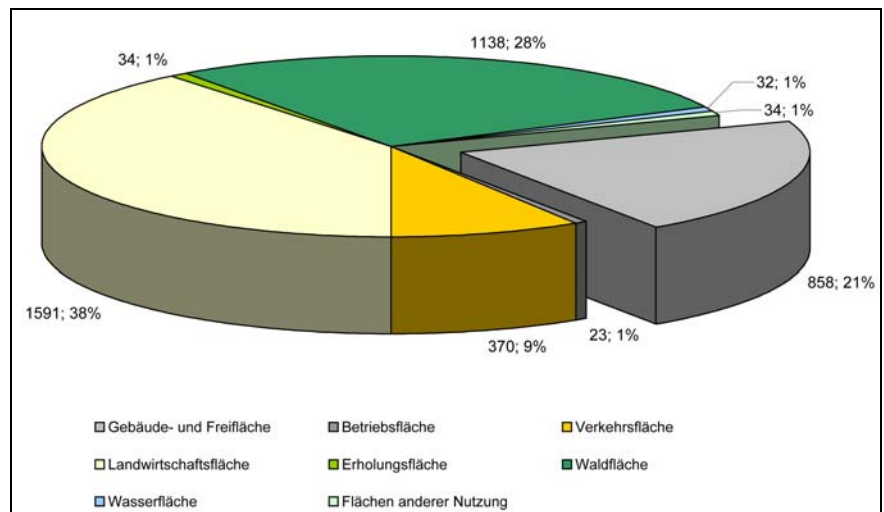


Abbildung 19: Flächennutzung – Anteile am 01.01.2006

25 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): O'Brien-Park - Süd. Vom Kasernengelände zum neuen Stadtteil. Vorbereitende Untersuchungen. Mai 2006
26 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. Ausgabe 2007. München 2007

Rund 40% des Stadtgebiets, die Talgründe der Schwabach, Rednitz und Schwarzach, ein Großteil der Maisenlach und des Teufelholzes, alle größeren zusammenhängenden Waldflächen sowie das landschaftlich reich strukturierte Gebiet nördlich von Unterreichenbach stehen gemäß Art. 10 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG unter Landschaftsschutz. Hinzu kommen geschützte Landschaftsbestandteile, ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzzonen, die für eine Besiedelung nicht infrage kommen.

Bis heute bildet die historische Altstadt mit ihrer fast kreisrunden Struktur den Mittelpunkt der Siedlungsfläche. Deren historischer Grundriss - mit zwei nahezu gleichgroßen Teilen nördlich und südlich der Schwabach - hat sich bis heute erhalten.



Abbildung 20: Siedlungsstruktur

Die Altstadt ist umgeben von einem netzförmigen Hauptstraßensystem, entlang dessen der historische Siedlungskern und die Vororte zu einer annähernd zusammenhängenden Siedlungsfläche verwachsen sind.

Durchschnitten wird die Siedlungsfläche durch den von West nach Ost gerichteten Flusslauf der Schwabach, die östlich von Limbach in die Rednitz mündet.

Aufgelockert wird sie durch „grüne Oasen“ wie z.B. den Stadtpark mit Parkbad, den Landschaftspark Süd, die Vogelschutzanlage, den Waldfriedhof, die Sportanlagen des TV 1848 oder der DJK Schwabach.

Die Trasse der BAB A 6 begrenzt weite Teile des Siedlungsgebietes nach Süden. Nach Osten stellt die Bahnlinie Nürnberg – Augsburg (die ehemalige Ludwig-Süd-Nord-Bahn) eine Zäsur dar, östlich davon prägt das Rednitztal Siedlungs- und Landschaftsbild.

Als „Innenstadt“ lässt sich heute ein über die Altstadt hinaus gehender Bereich bezeichnen, der umgrenzt wird von

- der Ansbacher Straße im Norden,
- der Fürther Straße und Weißenburger Straße im Osten,
- der Angerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Schützenstraße im Süden
- der Steinmarckstraße, der Gutenbergstraße, der Wasserstraße sowie den Straßen Am Weinberg und Auf der Reit im Westen.

Der Riegel im Norden, den das ehemalige militärisches Sperrgebiet „O’Brien-Park“ zwischen der Altstadt / Innenstadt und dem Ortsteil Eichwasen gebildet hat, soll durch Stadtumbau – Maßnahmen aufgebrochen werden.

6.3 Flächenverbrauch

Das mit 40,8 km² kleinste Gemeindegebiet einer kreisfreien Stadt in Bayern, vielfältige Nutzungsansprüche an die begrenzte Fläche und verschiedenste Restriktionen setzen der Siedlungsentwicklung enge Grenzen.

„Der sparsame Umgang mit der begrenzten Ressource Boden“ ist die logische Konsequenz daraus und ein seit Jahren erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Schwabach. Seit 2001 ist Schwabach Mitglied des European Land and Soil Alliance (ELSA) e.V.

Erfolge dieser Strategie lassen sich messen:

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich im Zeitraum 2001 - 2005 nur um 32 ha und damit geringer erhöht als beispielsweise in Ansbach (+55 ha), Amberg (+35 ha) oder Neumarkt i.d.OPf. (+71 ha). Gleichzeitig ist der Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum wesentlich stärker ausgefallen als in den Vergleichsgemeinden²⁷.

Auch hinsichtlich ihrer Siedlungsdichte verzeichnet die Stadt Schwabach Anfang 2006 mit rund 30 Einwohnern pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche einen günstigeren Wert als Ansbach (rund 19 EW/ha), Amberg (rund 27 EW/ha) oder Neumarkt (rund 21 EW/ha). Im bayerischen Durchschnitt wurde zu

27 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. Ausgaben 2002 und 2007. München 2002 und 2007

diesem Zeitpunkt 1 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche von rund 16 Personen beansprucht.

Kritisch anzumerken: Seit 2001 ist in Schwabach, wenn auch geringer als im Landesdurchschnitt und den genannten Vergleichsgemeinden, eine geringfügige Abnahme der Siedlungsdichte zu beobachten.

6.4 Innenentwicklungspotenzial

Das Thema Flächenrecycling spielt für Schwabach eine immer wichtiger werdende Rolle:

Neben 20 ha militärischer Konversionsfläche im O'Brien-Park rücken zunehmend gewerbliche Brachflächen in den Blickpunkt des öffentlichen Interesses.

Besonders augenfällig werden die Probleme, wenn sich diese Flächen – wie z.B. das mittlerweile sanierte und 2007 als Einkaufs-, Wohn- und Gastronomiezentrum wieder eröffnete „Hüttlinger Areal“, das „Drei-S-Werk“ an der Nördlichen Ringstraße oder die „Maschinenfabrik Niehoff“ an der Fürther Straße - in gut frequentierten Lagen befinden.

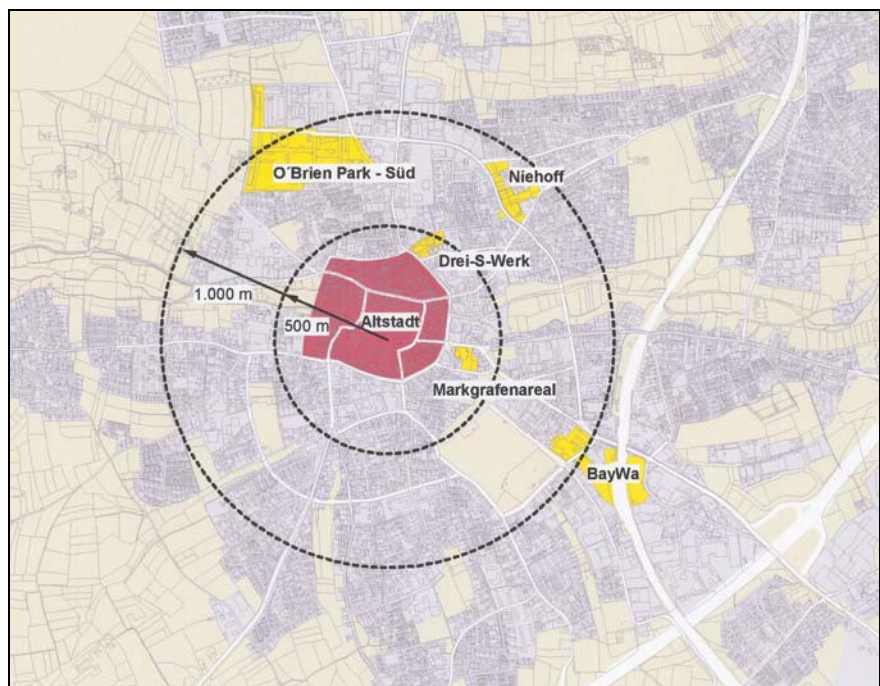


Abbildung 21: Flächenpotenziale im Umkreis der Altstadt

Die Zukunft weiterer gewerblich genutzter Standorte, wie z.B. des bereits zu Teilen aufgegebenen „BayWa-Geländes“ an der Rother Straße / Eilgutstraße ist ungewiss. Ebenfalls ungeklärt ist die zukünftige Nutzung der Bahnflächen zwischen Walpersdorfer

Straße und Rother Straße oder auch der Post am östlichen Rand der Altstadt.

Rechnet man das seit Jahren diskutierte Markgrafenareal einschließlich städtischer Verwaltung hinzu, ergibt sich in zentraler Lage ein Flächenpotenzial von weit über 90.000 m², das es zu nutzen gilt.

Neben dem Flächenpotenzial in Form von Brachflächen oder Baulücken verdient das Gebäudepotenzial der historischen Altstadt und älterer Wohngebiete besondere Beachtung.

Zwar ist derzeit ein räumlich geballter Leerstand von Wohnungen nicht bekannt, doch führen erfahrungsgemäß die sozialen Veränderungsprozesse vor allem in den Siedlungsgebieten der 1950er bis 70er Jahre zu einem hohen Anteil an Gebäuden mit einer Belegung von Ein- bis Zweipersonenhaushalten über 65 Jahren und/oder partiellen Leerständen.

Die Mobilisierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale stellt vielerorts aufgrund mangelnder Investitions- oder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer ein großes Problem dar.

Dass bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Schwabach mit einer durchschnittlichen Flächenverfügbarkeit von etwa 60% gerechnet wurde zeigt, dass auch hier Handlungsbedarf besteht.

GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT

Auf Grundlage der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Entwicklungen, d.h.

- zunehmende Gefährdung der zentralörtlichen Bedeutung Schwabachs,
- gebremstes Bevölkerungswachstum,
- Veränderungen der Altersstruktur,
- Abbau von Arbeitsplätzen,
- Bedeutungsverlust des für die Stadt so wichtigen Produzierenden Gewerbes,
- begrenztes Angebot an zentral gelegenen Wohnbauflächen,
- Zunahme innerstädtischer Brachflächen,
- eingeschränkte Mobilisierbarkeit vorhandener Flächenpotenziale

werden im Folgenden thematische Schwerpunkte (Handlungsfelder) und räumliche Handlungsschwerpunkte für das Stadtentwicklungskonzept *Schwabach 2020* definiert.

Zeichnerisch dargestellt sind die Ergebnisse in einem Gesamtstädtischen Rahmenkonzept (Räumliches Leitbild im Maßstab 1:10.000), das wie die Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte im weiteren Verlauf der Planung mit allen Betroffenen abgestimmt und in Form konkreter Projekte und Maßnahmen weiter entwickelt werden muss.

- Gesamtstädtisches Rahmenkonzept
(Stand 12.11.2008, im Anhang)

1 Handlungsfelder

1.1 Versorgung sichern und ausbauen

Die Versorgungsfunktion Schwabachs als mögliches Oberzentrum muss gestärkt und der Verlust an zentralörtlich bedeutsamen Einrichtungen aufgefangen werden.

Mit der Ansiedlung einer Hochschul- bzw. Fachhochschuleinrichtung im Stadtgebiet würde ein wichtiges Zentralitätskriterium erfüllt, das Schwabach bis heute nicht aufweisen kann. Denkbar wäre auch eine Angebotserweiterung im Hinblick auf die Beruflichen Schulen in der Stadt (Fachoberschule oder Berufsoberschule).

Dem Thema Einzelhandel ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Für gefährdete Einzelhandelsstandorte und Ladengeschäfte sind bereits frühzeitig Alternativkonzepte zu entwickeln, um den Anforderungen an die allgemeine Marktentwicklung auch in Zukunft gerecht zu werden. Dafür sind Standortverbesserungen bestehender Betriebe (Erweiterungen oder Spezialisierungen) und ein weiterhin starkes unternehmerisches Engagement die unbedingte Voraussetzung.

Die Einbeziehung der Haus- und Grundeigentümer ist dabei unabdingbar, da sie zuvorderst ein Interesse an der langfristigen Standortsicherung haben müssen. Ziel sollte eine zunehmend kooperative Standortentwicklung in privater und öffentlicher Trägerschaft (z. B. im Rahmen von Kooperationsmodellen wie Stadtmarketing oder Quartiersmanagement) sein, um den zukünftigen Wettbewerbsanforderungen gerecht zu werden.

Folgende Kernaussagen und Empfehlungen aus dem Integrierten Einzelhandelskonzept²⁸ sind zu beachten:

- Da die Sicherung der Innenstadt als Haupteinkaufslage höchste Priorität haben sollte, ist auch für die Lage 2 eine sehr restriktive Flächenausweisung für Einzelhandel zu empfehlen. Dabei spielt es zunächst keine Rolle, ob die fraglichen Standorte als integriert gelten. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.
- Am Standort Rother Straße sollten keine weiteren innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente mehr angesiedelt werden.
- Im Angebotsmix der Innenstadt fehlt ein Sportanbieter. Im Zuge weiterer innerstädtischer Projektentwicklungen wäre zu überlegen, den Anbieter aus der Nürnberger Straße oder andere Sporthändler zu integrieren, um diese Branchenlücke in der Innenstadt zu schließen.
- Mögliche zukünftige Nahversorgungsstandorte sollten sich am Bedarf des sie umgebenden Quartiers orientieren und in die Siedlungsentwicklung integriert sein, um signifikante fußläufige Einzugsgebiete im Sinne einer wohnortnahen Versorgung zu erreichen.
- Streulagen mit einem oder wenigen Betrieben sind vor dem Hintergrund der Handelsentwicklung kaum zukunftsfähig.
- Mit der noch jungen Realisierung des integrierten Fachmarktstandortes an der Rother Straße und der bereits im Bau befindlichen Anbieter auf dem Porst-Gelände sind in Schwabach keine wesentlichen zusätzlichen Fachmarktpotenziale (siehe hierzu ausführlich die Branchenempfehlungen) zu erkennen, die nicht an bestehenden Standorten gedeckt werden könnten.

28 CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Teil II: Markt- und Standortuntersuchung Einzelhandel, Empfehlungen. München 2007

- Zugunsten einer priorisierten Innenstadtentwicklung sollte neue Sondergebiete für den Einzelhandel in Schwabach nicht mehr ausgewiesen werden. Die einzige Ausnahme beträfe den – allerdings aus der gegenwärtigen Marktlage unwahrscheinlichen – Fall einer großflächigen Möbelansiedlung, die aber landesplanerisch ohnehin gesondert zu prüfen wäre.
- Ein Zusammenwachsen der Standorte Gewerbegebiet Nord mit der Innenstadt (Nürnberger Straße) sollte vermieden werden. Die unmittelbaren Kopplungseffekte zwischen beiden Standorten sind gering, ebenso die zusätzlichen Bedarfe, die alle in den bereits bestehenden Lagen oder deren unmittelbarem Umfeld gedeckt werden können.
- Zentrenrelevante Sortimente sollten an Sondergebietsstandorten grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Im Falle einer Konkretisierung der Planungen am Falbenholzweg muss auf Grundlage einer detaillierten Nutzungskonzeption mit Angabe der Verkaufsflächen eine Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen eines Ergänzungsgutachtens zum vorliegenden Konzept durchgeführt werden.

1.2 Lokale Wirtschaft stärken

Der Erhalt der vielen kleinen und mittelständischen Betriebe und ein ausgewogener Branchenmix werden angestrebt. Vorhandene Arbeitsplätze sollen gesichert und die Arbeitsplatzdichte der Stadt durch ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot erhöht werden.

Für Betriebe, die an ihrem traditionellen Standort in der Innenstadt keine wettbewerbsfähigen Produktionsbedingungen vorfinden, müssen Ausweich- und Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und die Anforderungen an den Umweltschutz werden dabei berücksichtigt.

Die Verlagerung oder Änderung von Betrieben innerhalb des Stadtgebiets, z.B. der Maschinenfabrik Niehoff, soll nach Möglichkeit unterstützt werden.

Handel, Handwerk, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe werden als wichtiger Bestandteil einer „Lebendigen Innenstadt“ betrachtet. Ein verträgliches Nebeneinander und kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen sind das Ziel. Unverträgliche Gemengelagen sollen entflochten werden.

1.3 Wohnstandort profilieren

Im interkommunalen Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze muss Schwabach sein hohes Potenzial als Wohnstandort optimal nutzen und bezahlbare Alternativen zum Bauen im Umland bieten.

Die Stadt muss ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung stellen und ihre Baulandbereitstellung verstetigen, um flexibel und schnell auf erwartete Nachfragen reagieren zu können.

Die Doppelstrategie – Belebung des Bestands parallel zur bedarfsgerechten Ausweisung neuer Baugebiete – soll fortgesetzt werden. Diese Strategie schließt ein, auch unter marktwirtschaftlichen Erfordernissen ein Angebot an preiswertem Wohnraum für sozial schwächere Gruppen zu erhalten.

Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfeldes müssen fortgeführt werden, um den Wohnstandort Schwabach konkurrenzfähig zu halten. Dabei sind die unterschiedlichen Ansprüche an Wohn- und Versorgungsformen, z.B. junger Familien und älterer Menschen, zu berücksichtigen. Das vorhandene Infrastrukturangebot ist vor diesem Hintergrund kontinuierlich zu überprüfen.

Chancen zur Entwicklung zusätzlicher Wohnangebote in innerstädtischen Wohnlagen sollen genutzt und neue Möglichkeiten erschlossen werden.

1.4 Innenentwicklungspotenziale nutzen

Der „Schwabacher Weg“ zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt soll fortgeführt werden. Dabei werden Entwicklungspotenziale über die historische Altstadt hinaus gesehen.

Um den Verbrauch neuer Flächen zu reduzieren, soll der Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie den Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Unter diesem Gesichtspunkt verdienen neben den bereits festgelegten Sanierungsgebieten „Altstadt“ und „O’Brien Park – Süd“, die Altstandorte „Niehoff“ und „Drei-S-Werk“, das „BayWa-Gelände“ und das „Markgrafenareal“ besondere Beachtung.

Bei der Entwicklung dieser Standorte sind eine qualitätsvolle Dichte, Grün in der Stadt, eine gute Vernetzung untereinander sowie mit Flächen für Freizeit und Erholung anzustreben.

Durch eine bewusste Innenentwicklung sollen die Kosten für technische und soziale Infrastrukturen überschaubar und tragbar bleiben.

Um erhöhte finanzielle Aufwendungen der Innenentwicklung auszugleichen, sollen nach Möglichkeit öffentlich private Partnerschaften (PPP) angestrebt und flankierende Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

1.5 Planung im Dialog fortsetzen

Durch die Planungsprozesse und Modellprojekte vergangener Jahre hat die Stadt Schwabach eine hohe Planungs- und Beteiligungskultur entwickelt und wertvolle Erfahrungen sammeln können, die es zu nutzen gilt.

Die abschließende Beurteilung der gesamtörtlichen Situation und gebietsbezogenen Konzeptionen erfordert die Mitwirkung verschiedener berührter Fachbereiche. Die Leitlinien des Gesamtkonzeptes sollen in einem breiten Beteiligungsprozess mit der Öffentlichkeit, den Betroffenen und lokalen Akteuren sowie öffentlichen Aufgabenträgern abgestimmt werden.

Im Hinblick auf die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale spielt insbesondere die Aktivierung und Mitwirkung der Eigentümer eine entscheidende Rolle.

In Bürgerschaft und Wirtschaft sollen Partner für die zukünftige Stadtentwicklung gesucht werden, um eine größere Planungs- und Investitionssicherheit zu erreichen.

Bereits im Ergebnis der Zukunftskonferenz vom Januar 2001 wurden von den Beteiligten interessante Projekte für Schwabach initiiert. In diesem Sinne soll der Stadtumbauprozess genutzt werden, die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu erhöhen und die Qualitäten Schwabachs zu kommunizieren.

Im Hinblick auf die interkommunale Zusammenarbeit - insbesondere mit den Gemeinden im südlichen Umland - sollen zusätzliche Möglichkeiten ausgelotet werden.

2 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Als räumliche Handlungsschwerpunkte werden aufgrund des besonderen Handlungsdrucks und/oder ihres großen Entwicklungspotenzials insgesamt fünf Bereiche vorgeschlagen, in denen eine größtmögliche Zahl der Leitthemen (Versorgung, Wirtschaft, Wohnen etc.) verfolgt werden kann.

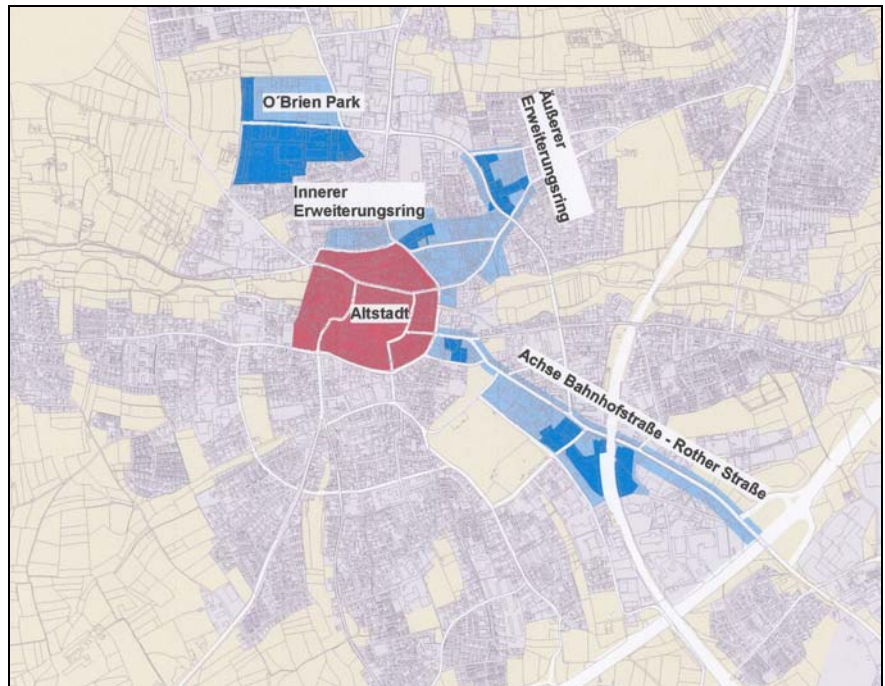


Abbildung 22: Übersicht räumlicher Handlungsschwerpunkte

Für folgende Bereiche sollen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes konkrete Maßnahmen und Projekte entwickelt werden, die in einem räumlichen Kontext stehen:

- Altstadt
- O'Brien-Park
- Achse Bahnhofstraße – Rother Straße
- Innerer Erweiterungsring
- Äußerer Erweiterungsring

ALTSTANDORT MASCHINENFABRIK NIEHOFF

Das Plangebiet Altstandort Niehoff einschließlich des Grundstücks Nasbacher Weg 20 (Flst. Nr. 801/4) - umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (Verwaltungsgebäude und angrenzendes Wohngebäude) bzw. Gewerbliche Baufläche (Produktionsteile IIIa, IIIb und Dorrerbau) dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung für das Areal besteht nicht.

1 Handlungsbedarf

- Maschinenfabrik verlagert ab 2009
- Gemengelage Wohnen – Gewerbe
- nutzungsspezifischer Baubestand
- hohe Versiegelung und mangelndes Grün
- problematische innere Erschließung
- Bodenbelastungen
- Verkehrslärm von der Fürther Straße



Abbildung 23: Orthofoto



Abbildung 24: Ansicht von Süden



Abbildung 25: Zufahrt von der Fürther Straße



Abbildung 26: Parkplätze zwischen Flaschnerei und Produktionsteil IIIa

2 Nutzungspotenziale

- ca. 2,2 ha Fläche kurzfristig verfügbar
- attraktive Topographie und Lage
- gute Straßenanbindung
- fußläufige Entfernung zur historischen Altstadt und den übrigen räumlichen Handlungsschwerpunkten

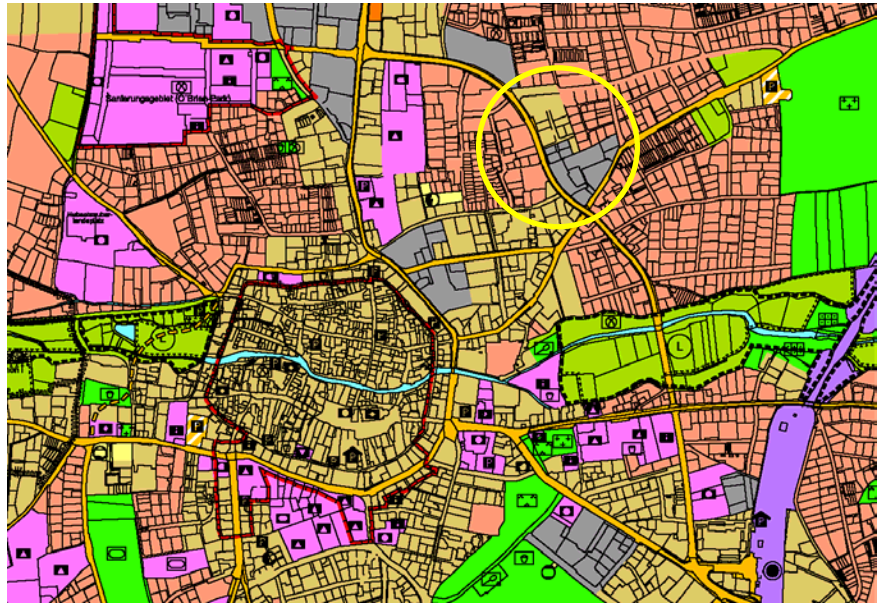


Abbildung 27: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006

3 Entwicklungsziele und -möglichkeiten

3.1 Entwicklungsziele

Folgende städtebauliche Ziele gilt es bei der Entwicklung des Areals zu beachten:

- 1 Verknüpfung mit der historischen Altstadt und angrenzenden Siedlungsflächen
- 2 Verbessern der fußläufigen Verbindung zu wichtigen innerörtlichen Grünflächen
- 3 Verbessern der inneren Erschließung
- 4 Entzerren der Gemengelage
- 5 Erhalt / Wiedernutzen des vorhandenen Baubestands
- 6 Aufwerten des Stadtbildes
- 7 Rückbau von Oberflächenversiegelungen
- 8 Erweiterung des Grünflächenangebots
- 9 Verbessern der Verkehrslärmsituation
- 10 Berücksichtigen von Bodenbelastungen

3.2 Entwicklungsmöglichkeit 1: Schwerpunkt „Gewerbe“



Abbildung 28: Altstandort Niehoff – Schwerpunkt „Gewerbe“

Kurzbeschreibung – Schwerpunkt „Gewerbe“:

- Verlängern des Nasbacher Weges nach Norden zur Verbesserung der rückwärtigen Erschließung
- Neue öffentliche Verbindung zwischen Fürther Straße und der Straße Am Hochgericht
- Verlagerung der Niehoff-Stellplätze vom Flurstück 802/6 auf Flächen östlich der Fürther Straße
- Grünpuffer zwischen Wohnen und Gewerbe entlang des Nasbacher Weges
- Abbruch der Gewerbebauten im südöstlichen Bereich (Dorrerbau) und Umnutzung dieser Flächen zur Wohnnutzung
- Erhalt des Wohnhauses am Nasbacher Weg 20 (Flurstück 801/4)
- Erhalt und/oder Umnutzung vorhandener Gewerbebauten (Verwaltung, Flaschnerei, Produktionsteil IIIb)

3.3 Entwicklungsmöglichkeit 2: Schwerpunkt „Handel und Dienstleistung“

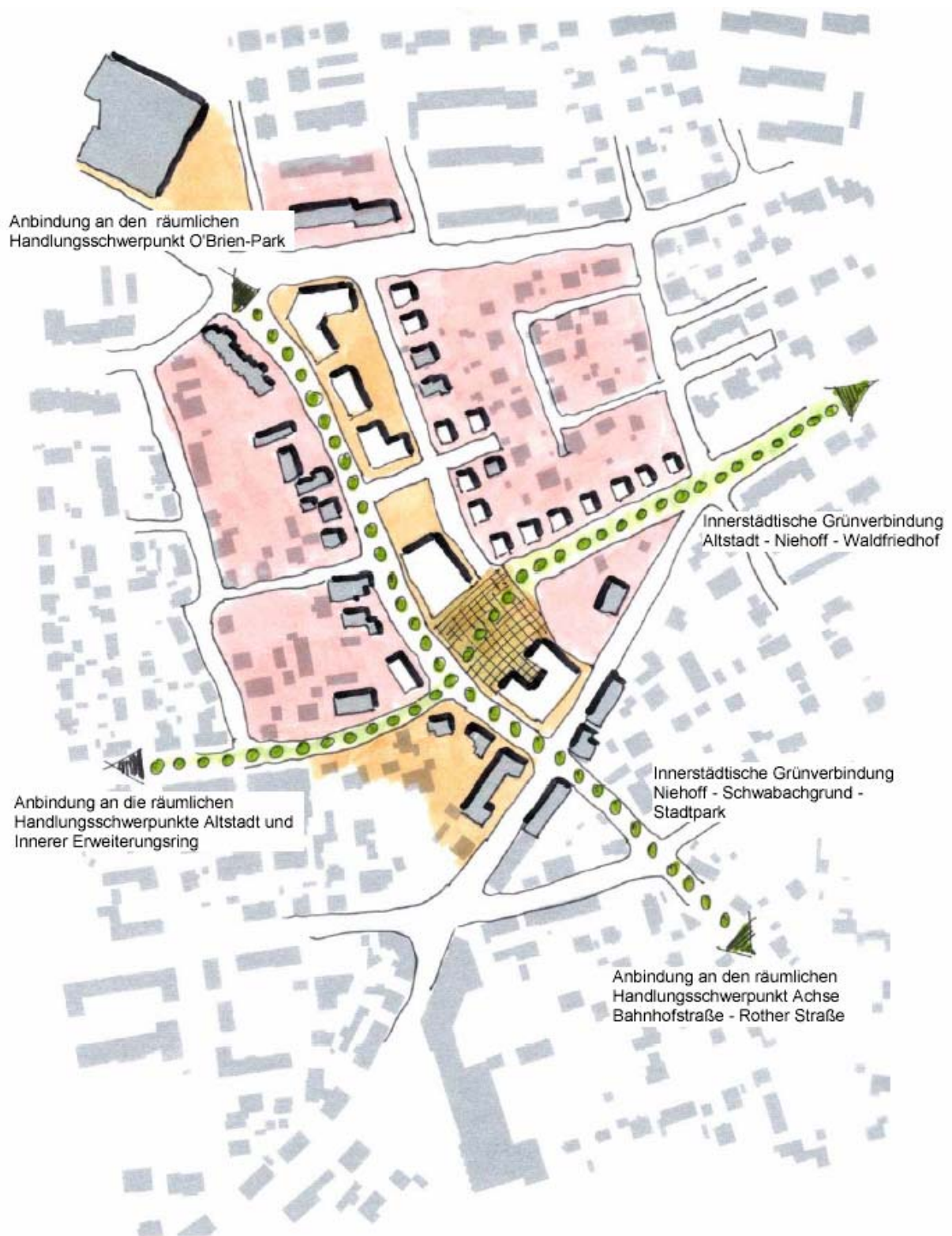


Abbildung 29: Altstandort Niehoff – Schwerpunkt „Handel und Dienstleistung“

Kurzbeschreibung – Schwerpunkt „Handel und Dienstleistungen“:

- Aufwerten und Begrünen der Galgengartenstraße zur Anbindung an die historische Altstadt und den inneren Erweiterungsring
- Aufwerten und Begrünen der Fürther Straße in Richtung Norden (als Anbindung an den O'Brien-Park) und Süden (als Anbindung an die Achse Bahnhofstraße – Rother Straße)
- Verlängern des Nasbacher Weges nach Norden zur Verbesserung der rückwärtigen Erschließung
- Neue öffentliche Verbindung zwischen Fürther Straße und der Straße Am Hochgericht
- Neue öffentliche Verbindung von der Fürther Straße zum Nasbacher Weg
- Verbessern der Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Osten (Waldfriedhof) und Richtung Süden (Schwabachgrund)
- Abbruch sämtlicher Wohn-, Verwaltungs- und Gewerbebauten
- Umnutzen der Flächen entlang der Fürther Straße für Handel- und Dienstleistungsbetriebe mit ausreichendem Parkplatzangebot
- Umnutzen der Flächen entlang des Nasbacher Weges und der neuen Verbindung zwischen Fürther Straße und der Straße Am Hochgericht zu Wohnzwecken
- Aufwerten des Stadtbildes durch qualitätvolle Neubauarchitektur
- Schließen der Raumkanten an der Kreuzung Fürther Straße – Limbacher Straße und Fürther Straße – Hardenbergstraße
- Straßenbegleitende Raumkante entlang der östlichen Fürther Straße
- Hervorheben der neuen innerstädtischen Grünverbindung Altstadt – Niehoff – Waldfriedhof durch Platzanlage in der Verlängerung der Galgengartenstraße in Richtung Osten

3.4 Entwicklungsmöglichkeit 3: Schwerpunkt „Grüner Campus“

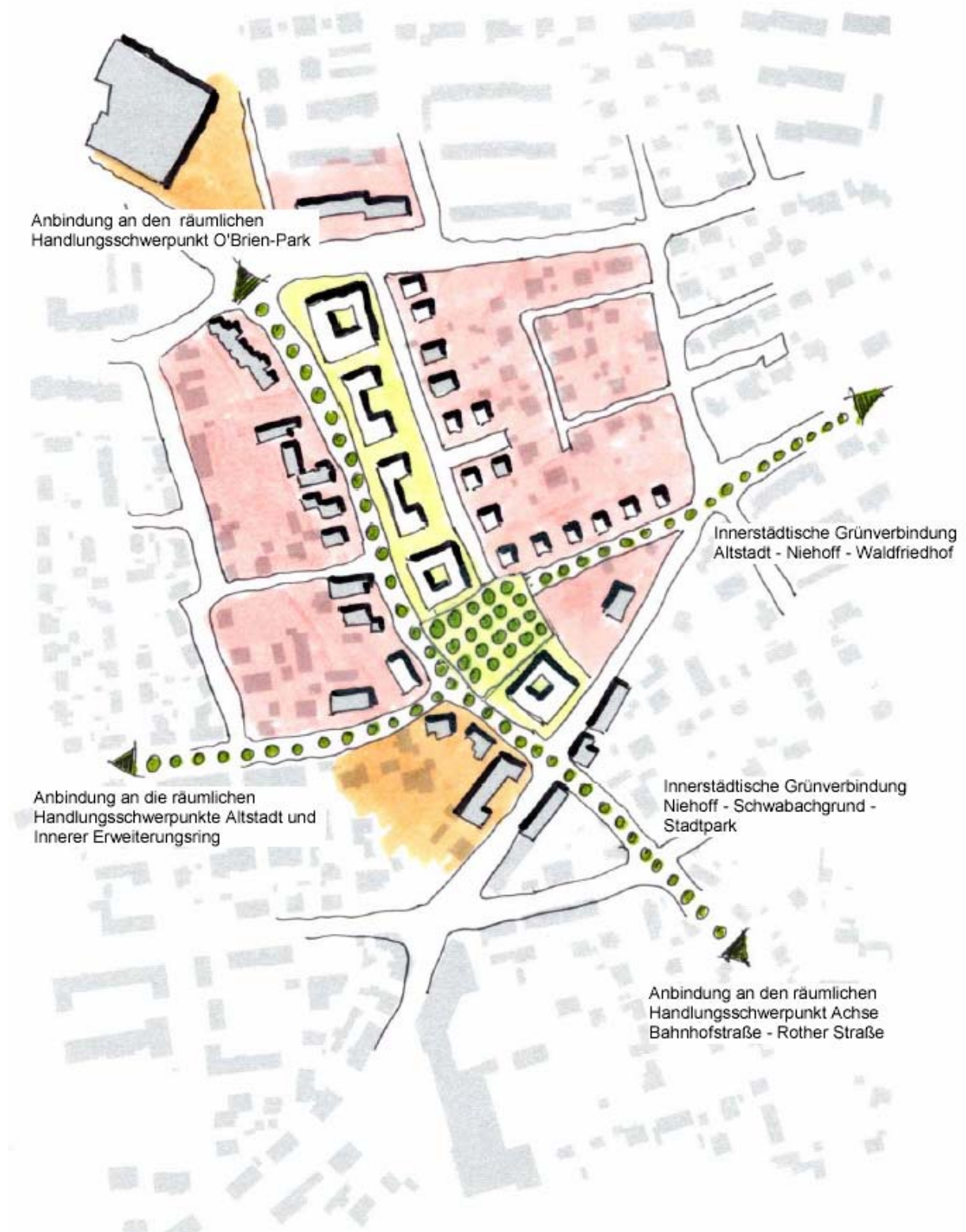


Abbildung 30: Altstandort Niehoff – Schwerpunkt „Grüner Campus“

Kurzbeschreibung – Schwerpunkt „Grüner Campus“

- Aufwerten und Begrünen der Galgengartenstraße zur Anbindung an die historische Altstadt und den inneren Erweiterungsring
- Aufwerten und Begrünen der Fürther Straße in Richtung Norden (als Anbindung an den O'Brien-Park) und Süden (als Anbindung an die Achse Bahnhofstraße – Rother Straße)
- Verlängern des Nasbacher Weges nach Norden zur Verbesserung der rückwärtigen Erschließung
- Neue öffentliche Verbindung zwischen Fürther Straße und der Straße Am Hochgericht
- Verbessern der Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Osten (Waldfriedhof) und Richtung Süden (Schwabachgrund)
- Abbruch sämtlicher Wohn-, Verwaltungs- und Gewerbebauten
- Umnutzen der Flächen entlang der Fürther Straße als Standort für Forschung und Bildung
- Umnutzen der Flächen entlang des Nasbacher Weges und der neuen Verbindung zwischen Fürther Straße und der Straße Am Hochgericht zu Wohnzwecken
- Schließen der Raumkanten an der Kreuzung Fürther Straße – Limbacher Straße und Fürther Straße – Hardenbergstraße
- Straßenbegleitende Raumkante entlang der östlichen Fürther Straße
- Hervorheben der neuen innerstädtischen Grünverbindung Altstadt – Niehoff – Waldfriedhof durch „Grüne Mitte“ in der Verlängerung der Galgengartenstraße Richtung Osten
- Entsiegeln ehemals gewerblich genutzter Flächen und Einbinden der Neubauten in ein gut durchgrüntes Umfeld

4 Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten

4.1 Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsziele	Entwicklungsmöglichkeiten mit Schwerpunkt		
	Gewerbe	Handel u. Dienstleistungen	Grüner Campus
Verknüpfung Altstadt und angrenzende Siedlungsflächen	0	2	2
Verbindung innerörtlicher Grünflächen	0	2	2
Verbesserung innere Erschließung	2	2	2
Entzerren der Gemengelage	1	2	2
Erhalt/Umnutzung Baubestand	2	0	0
Aufwertung Stadtbild	0	2	2
Rückbau von Oberflächenversiegelung	0	1	2
Erweiterung des Grünflächenangebots	1	1	2
	6	12	14

0 = nicht erreicht, 1 = teilweise erreicht, 2 = gut erreicht

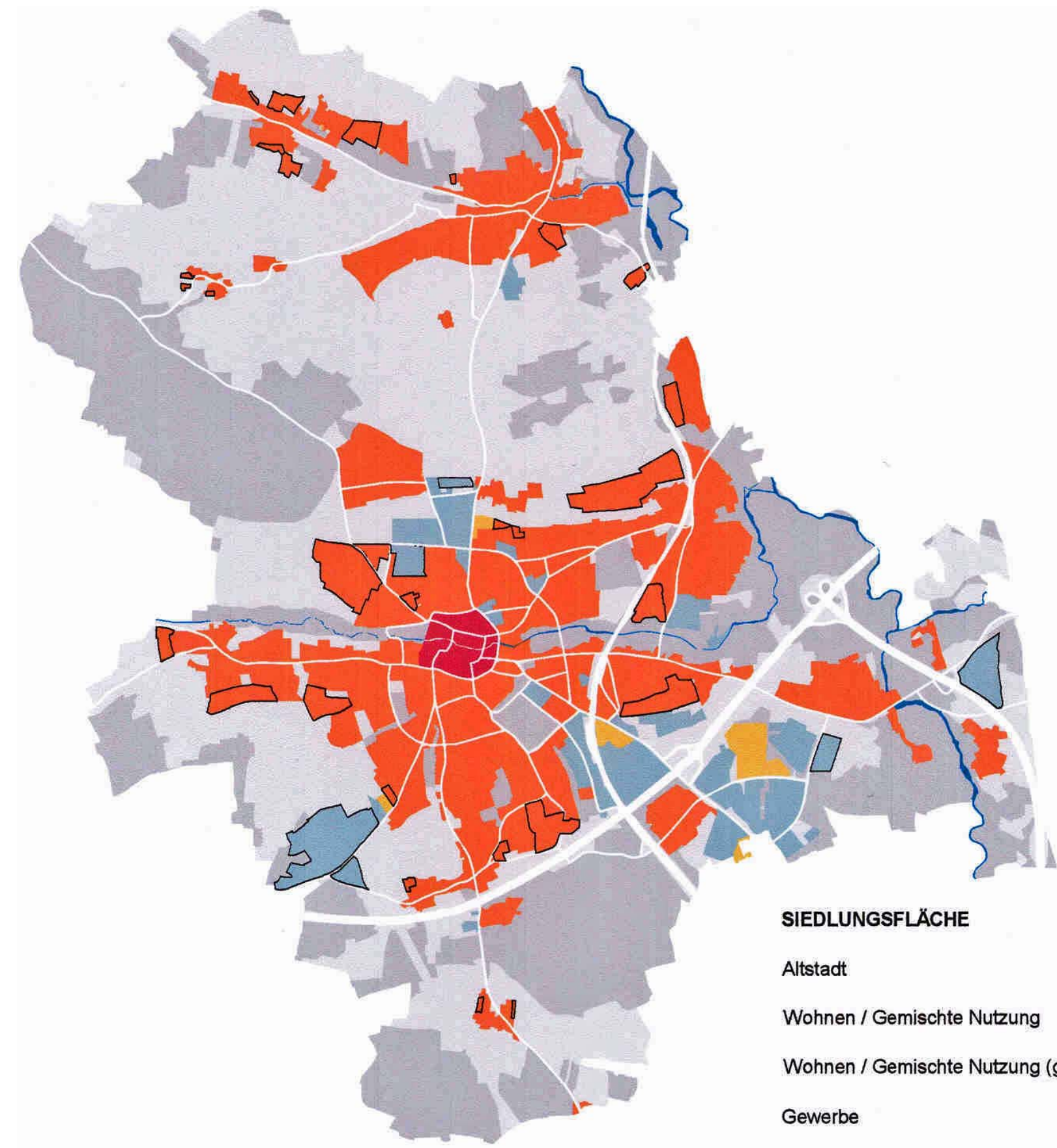
4.2 Fazit

Prinzipiell ist jede der dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten für den Altstandort Niehoff bzw. eine Kombination daraus realisierbar.

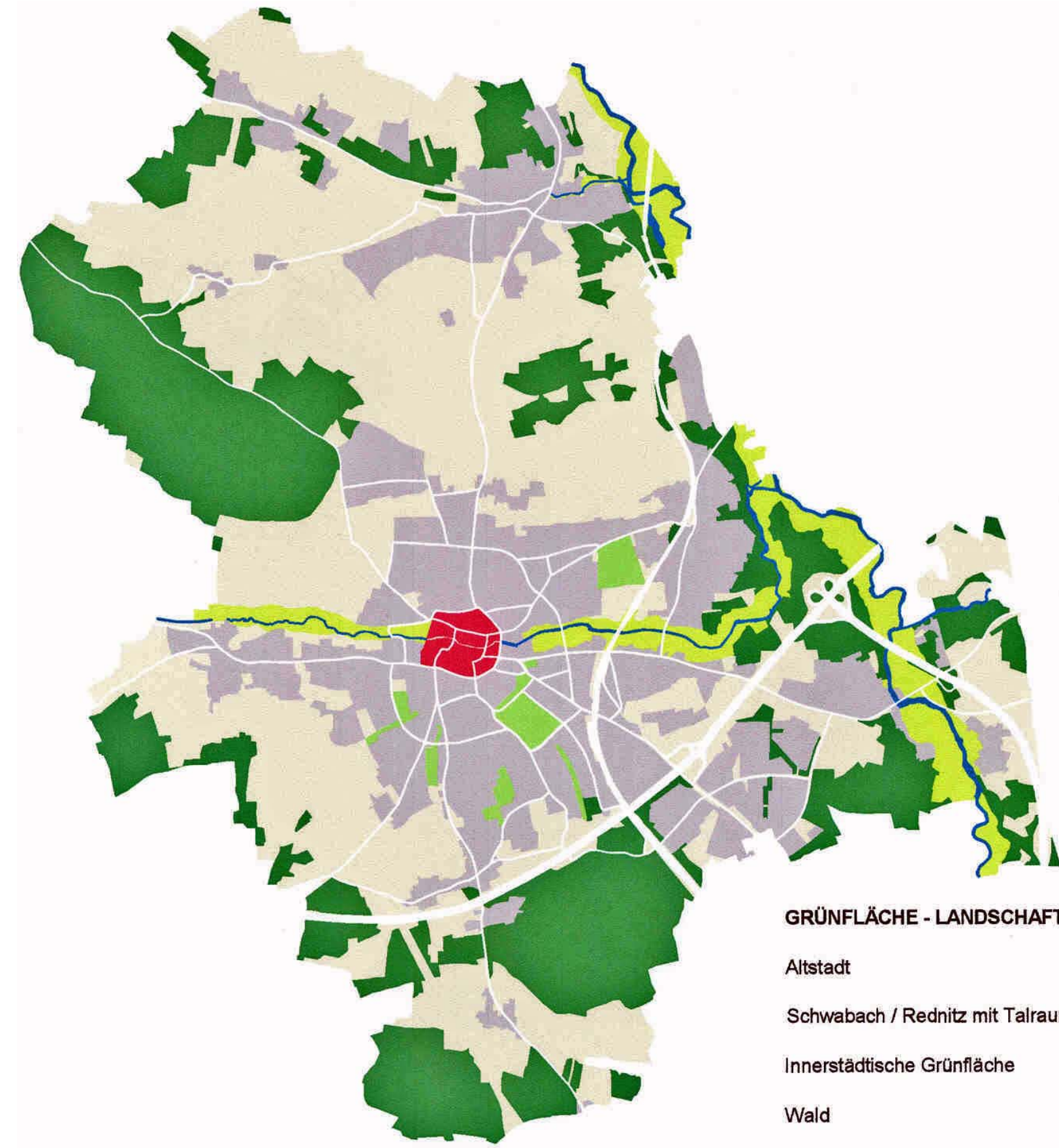
Im weiteren Verlauf der Planung müssen die vorgeschlagenen Varianten abgestimmt und mit den übergeordneten Zielen des Stadtentwicklungskonzepts **Schwabach 2020** in Einklang gebracht werden.

Bereits heute ist absehbar, dass der von der Stadt Schwabach eingeschlagene Weg einer „nachhaltigen“ Entwicklung mit einem erhöhten zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden ist.

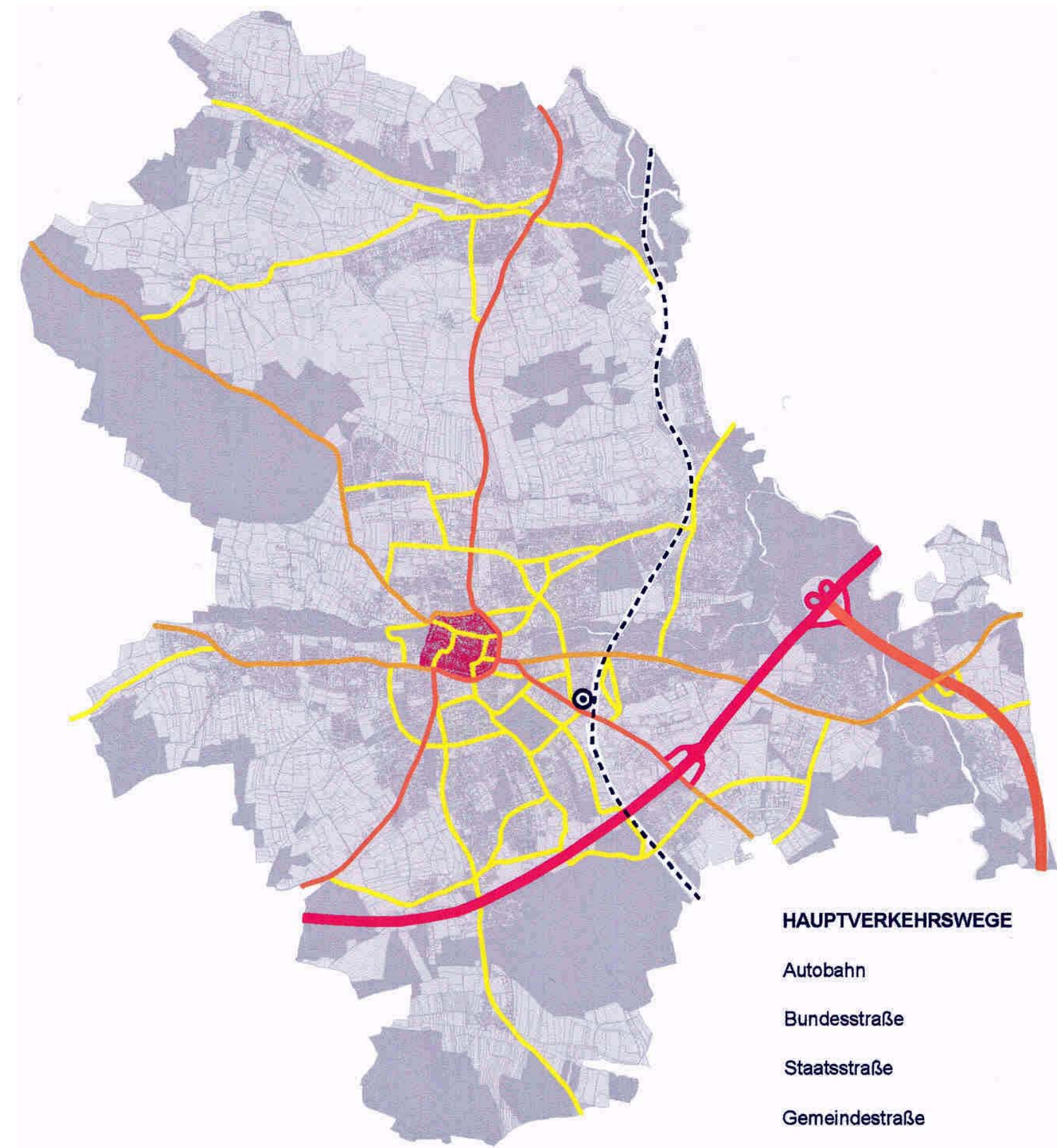
Um diesen Weg fortsetzen zu können und integrierte Lösungen sowohl für den Altstandort Niehoff als auch für die übrigen räumlichen Handlungsschwerpunkte zu finden, wäre eine Aufnahme des Projektes in das Bund-Länder-Programm Stadt Umbau West ausdrücklich zu begrüßen.



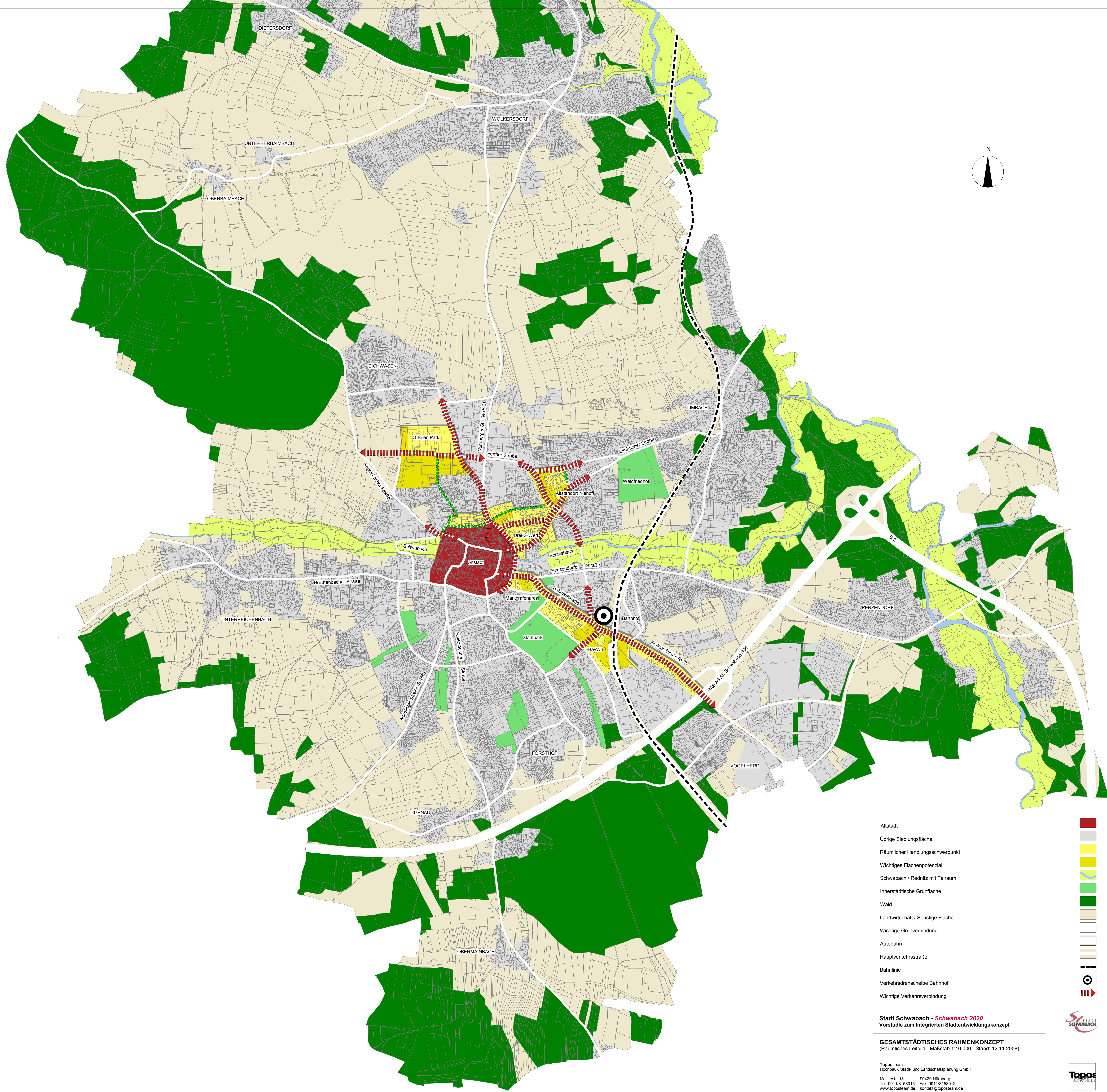
SIEDLUNGSFLÄCHE
Altstadt
Wohnen / Gemischte Nutzung
Wohnen / Gemischte Nutzung (geplant)
Gewerbe
Gewerbe (geplant)
Sondernutzung



GRÜNFLÄCHE - LANDSCHAFTSRAUM
Altstadt
Schwabach / Rednitz mit Talraum
Innerstädtische Grünfläche
Wald
Landwirtschaft / Sonstige Fläche



HAUPTVERKEHRSWEGE
Autobahn
Bundesstraße
Staatsstraße
Gemeindestraße
Bahnlinie
Verkehrsdrehscheibe Bahnhof



Altstadt
Übrige Siedlungsfläche
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
Wichtiges Flächenpotenzial
Schwabach / Rednitz mit Talraum
Innerstädtische Grünfläche
Wald
Landwirtschaft / Sonstige Fläche
Wichtige Grünverbindung
Autobahn
Hauptverkehrsstraße
Bahnlinie
Verkehrsdrehscheibe Bahnhof
Wichtige Verkehrsverbindung

Stadt Schwabach - Schwabach 2020
Vorstudie zum integrierten Stadtentwicklungskonzept

GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT
(Räumliches Leitbild - Maßstab 1:10.000 - Stand: 12.11.2008)

Topos team
Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel. 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de

STADT
SCHWABACH

Topos
team