



Stadtentwicklungskonzept
Schwabach 2020

Vorentwurf (Ergebnisse aus Arbeitsschritt 3)

Bearbeitungsstand: 31. August 2009

Stadt Schwabach

Stadtentwicklungskonzept Schwabach 2020

Vorentwurf (Ergebnisse aus Arbeitsschritt 3)



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

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: 31. August 2009

INHALT

VORBEMERKUNGEN	1
GESAMTSTÄDTISCHES KONZEPT	
1 GEBIETSBEWERTUNG	3
2 FÖRDERGEBIETE	5
3 HANDLUNGSFELDER	5
3.1 Einzelhandel	5
3.2 Gewerbe	9
3.3 Wohnen	10
3.4 Soziale Infrastruktur.....	12
3.5 Brachflächenkonversion	13
GEBIETSBEZOGENE KONZEPTE	15
1 O´BRIEN-PARK	15
1.1 Bestand und Handlungsbedarf	15
1.2 Bauleitplanung.....	18
1.3 Gesamtstädtischer Kontext.....	19
1.4 Allgemeine städtebauliche Ziele	23
1.5 Städtebaulicher Rahmenplan O´Brien-Park Süd	25
2 ALTSTANDORT NIEHOFF	28
2.1 Bestand	28
2.2 Bauleitplanung.....	30
2.3 Festlegung eines Sanierungsgebiets.....	31
2.4 Gesamtstädtischer Kontext.....	39
2.5 Allgemeine städtebauliche Ziele	42
2.6 Bebauungs- und Nutzungsvorschläge	44
2.7 Rahmenplan	48
3 EHEMALIGE 3-S-WERKE	49
3.1 Bestand und Handlungsbedarf	49
3.2 Bauleitplanung.....	49
3.3 Gesamtstädtischer Kontext.....	50
3.4 Allgemeine städtebauliche Ziele	54
3.5 Bebauungs- und Nutzungsvorschläge	56

4	MARKGRAFENAREAL	61
4.1	Bestand und Handlungsbedarf	61
4.2	Bauleitplanung.....	62
4.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	62
4.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	66
4.5	Bebauungs- und Nutzungsvorschlag	68
5	ANGERSTRASSE / EILGUTSTRASSE	70
5.1	Bestand und Handlungsbedarf	70
5.2	Bauleitplanung.....	70
5.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	72
5.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	75
5.5	Bebauungs- und Nutzungsvorschlag	77
	ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	79

ANHANG

VORBEMERKUNGEN

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

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 enthält.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schwabach Ende Juli 2008 das **Topos** team mit den ersten beiden Arbeitsschritten für ein Stadtentwicklungskonzept *Schwabach 2020* beauftragt. Im Ergebnis dieser Vorstudie (Bearbeitungsstand: 12.11.2008) wurde der Aufnahmeantrag für das Niehoff-Gelände gestellt.

Nach der gesamtstädtischen Situationsanalyse erfolgt mit dem nun vorliegenden Arbeitsschritt 3 die Vertiefung des gesamtstädtischen Konzepts und der gebietsbezogenen Aussagen. Die nachfolgenden Erläuterungen ersetzen die Kapitel „Gesamtstädtisches Rahmenkonzept“ und „Altstandort Maschinenfabrik Niehoff“ vom November 2008.

Entsprechend der Hinweise der Obersten Baubehörde zur Durchführung des Programms Stadtumbau West sollen die Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts in einem breiten Beteiligungsprozess mit der Öffentlichkeit, den Betroffenen und lokalen Akteuren entwickelt und mit den öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB) abgestimmt werden¹. Die bisher vorliegenden Ergebnisse (Vorentwurf des Stadtentwicklungskonzeptes) dienen als Einstieg in diesen Prozess.

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

GESAMTSTÄDTISCHES KONZEPT

Aufgabe des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es, räumliche und thematische Schwerpunkte für Stadtumbau-maßnahmen im Sinne des § 171a (3) BauGB festzulegen.

Die besiedelten und unbesiedelten Flächen der Stadt sind hinsichtlich ihrer Entwicklungsoptionen gegebenenfalls neu zu definieren und zu bewerten. Den Ausgangspunkt dafür stellt in der Regel der bestehende Flächennutzungsplan dar, den es unter den gegebenen Rahmenbedingungen des demografischen und strukturellen Wandels zu überprüfen und gegebenenfalls zu modifizieren gilt.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept basiert in wesentlichen Teilen auf der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (Stand: 30.06.2008)², mit der die Stadt Schwabach derzeit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet bis zum Jahr 2020 vorbereitet.

Die oben 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

sind im Entwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan bereits weitgehend berücksichtigt. In diesem spiegeln sich auch die Ergebnisse einer breit angelegten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der politischen Gremien der Stadt sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachplaner wider.

Der Flächennutzungsplan bildet das räumliche Leitbild für die Entwicklung der Stadt Schwabach bis zum Jahr 2020 und die Grundlage für das Gesamtstädtische Rahmenkonzept.

Ein Vorentwurf der Planzeichnung (Rahmenkonzept im Maßstab 1:10.000) war bereits der Vorstudie zum Stadtentwicklungskonzept als Anhang beigefügt. Es wurde in diesem Arbeitsschritt fortgeschrieben und um ein Rahmenkonzept im Maßstab 1:5.000 ergänzt.

2 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Entwurf Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Juni 2009

1 GEBIETSBEWERTUNG

In Anlehnung an die Hinweise zur Durchführung des Programms „Stadtumbau West“³ lassen sich die Stadtteile bzw. einzelne Gebiete der Stadt Schwabach in folgende Kategorien einteilen:

Konsolidierte Gebiete

Für diese Gebiete wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms kein Handlungsbedarf gesehen. Dies schließt nicht aus, dass dort für einzelne Situationen oder Themen Handlungsbedarf besteht. Diesem wird aber schon mit anderen Programmen oder Maßnahmen begegnet, oder die anstehenden Aufgaben entsprechen nicht den Zielstellungen des Programms Stadtumbau West.

In Schwabach werden die Zentren der umliegenden Ortsteile und die meisten der in den Nachkriegsjahren errichteten Wohngebiete dieser Kategorie zugerechnet, obwohl auch hier im Zuge des demografischen Wandels teilweise mit (temporären) Leerständen bzw. Wertverlusten zu rechnen ist.

Ebenfalls als konsolidiert gilt das Areal „Gartenheim“ an der Penzendorfer Straße, das als Einzelvorhaben der Städtebauförderung mittlerweile abgeschlossen wurde, sowie das Sanierungsgebiet „Schwalbenweg“ im Ortsteil Vogelherd, das seit 1999 mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt unterstützt wird.

Erhaltungsgebiete

Erhaltungsgebiete haben für die Gesamtstadt eine wichtige Bedeutung und/oder erfüllen wichtige Funktionen. Sie sollen in ihrem Baubestand im Wesentlichen erhalten, aufgewertet bzw. wieder genutzt werden. Einzelne Abriss- und Entkernungsmaßnahmen sind möglich, solange die städtebauliche Struktur der Gebiete nicht verändert wird.

Erhaltungsgebiete können Fördergebiete des Stadtumbaus sein, wenn erhebliche Leerstände oder Funktionsverluste vorliegen.

Als wichtigstes Erhaltungsgebiet im oben beschriebenen Sinn ist die bereits als Sanierungsgebiet festgelegte Altstadt einzustufen, inklusive des südlich angrenzenden „Alten DG“ (Altes Deutsches Gymnasium – Wittelsbacher Straße, Sanierungsgebiet 6).

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

Die Altstadt ist der Identifikationspunkt für die Bürger und Gäste Schwabachs, verfügt über einen herausragenden städtebaulichen und historischen Wert und übernimmt bis heute die wichtigsten Aufgaben der Innenstadt (Wohnen, Einkaufen, Begegnung).

Seit Mitte der 1970er Jahre werden in diesem Gebiet Maßnahmen zum Erhalt, zur Verbesserung und Revitalisierung mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt⁴.

Umstrukturierungsgebiete

Umstrukturierungsgebiete können in ihrer gegenwärtigen Struktur nicht mehr ohne weiteres erhalten werden und bedürfen großflächiger Umbau- bzw. Rückbaumaßnahmen. Gründe dafür liegen in schwerwiegenden funktionalen Mängeln oder weil deren Bedarf nicht mehr gegeben ist.

Umstrukturierungsgebiete sind die eigentlichen Fördergebiete des Stadtumbaus. Ziel der Stadtentwicklung ist eine umfassende und möglichst nachhaltige Neuausrichtung dieser Gebiete.

Bereits seit 2005 wird die Umstrukturierung des ca. 20 ha großen Areals der ehemaligen O'Brien Kaserne mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau West unterstützt. Als „O'Brien Park Süd“ ist die Militärbrache förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Weiterer Umstrukturierungsbedarf ergibt sich in Schwabach in erster Linie für ehemals gewerblich genutzte Areale, teilweise für Bahnbrachen:

Ende 2008 hat die Stadt Schwabach die Aufnahme des **Altstandorts Niehoff** (rund 2,2 ha Gewerbebrache) in das Programm Stadtumbau West beantragt.

Handlungsbedarf ergibt sich außerdem am Standort der **ehemaligen 3-S-Werke** (ca. 0,9 ha Gewerbebrache) und der BayWa an der **Angerstraße / Eilgutstraße** (rund 1,5 ha Gewerbe- und 1,2 ha Bahnbrache).

Ebenfalls als Umstrukturierungsgebiet wird das unmittelbar östlich an die Altstadt angrenzende **Markgrafenaereal** eingestuft, dessen Umnutzung der Stadtrat im August 2008 grundsätzlich befürwortet hat. Dieses umfasst im engeren Sinne rund 0,7 ha Fläche (Markgrafensaal/Parkplatz), bei Erweiterung um angrenzende Teilbereiche und Arrondierungsflächen rund 3,7 ha (Aufstellungsbeschluss BBP S-108-09).

4 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): 30 Jahre Altstadtsanierung in Schwabach. Januar 2005

2 FÖRDERGEBIETE

Die Vergabe von Zuwendungen aus dem Programm Stadtumbau West setzt voraus, dass die Stadt Schwabach entsprechende Stadtumbaugebiete nach § 171 b BauGB durch Beschluss festlegt.

Alternativ kann die räumliche Abgrenzung der Fördergebiete auch als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB erfolgen.

Neben den bereits festgelegten Gebieten **Altstadt** und **O´Brien Park – Süd** soll noch im Jahr 2009 der **Altstandort Niehoff** als Fördergebiet festgelegt werden.

Ob darüber auch die **Ehemaligen 3-S-Werke** sowie die Bereiche **Angerstraße / Eilgutstraße** und **Markgrafeneareal** die Voraussetzungen als Stadtumbaugebiet erfüllen, ist im Rahmen dieses Konzepts zu klären.

3 HANDLUNGSFELDER

Im Ergebnis der gesamtstädtischen Situationsanalyse (Vorstudie zum Stadtentwicklungskonzept, Bearbeitungsstand 12.11.2008) lassen sich für das Stadtentwicklungskonzept verschiedene thematische Schwerpunkte (Handlungsfelder) definieren.

Die darin formulierten Ziele sind als Ergänzung zu dem 1999 beschlossenen **Stadtleitbild**⁵ zu betrachten, das bis heute als Orientierung für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung der Stadt Schwabach dient.

3.1 Einzelhandel

Die Einzelhandelsentwicklung in Schwabach folgt dem landesplanerischen Ziel, die Versorgungsfunktion und Arbeitsplatzzentralität eines möglichen Oberzentrums zu erfüllen und soll entsprechend der im Zentrenkonzept 2006/2007 formulierten Leitlinien erfolgen⁶.

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

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

Innenstadt als Einzelhandelsstandort stärken

Die Aufmerksamkeit soll vorrangig auf die Stärkung der Innenstadt gelenkt werden. Deren Abgrenzung umfasst im Wesentlichen die Altstadt Schwabach sowie Teile der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Sie folgt weitgehend der Nördlichen und Südlichen Ringstraße sowie der Reichswaisenhausstraße.

Neben der Verbesserung des Branchen-Mix, wie es im CIMA-Gutachten bereits formuliert wurde, kann auch eine räumlich-inhaltliche Ergänzung des Innenstadtstandortes zu dessen Stärkung beitragen.

Der Einschätzung, dass Erweiterungen in Richtung der Ludwigstraße nach Osten (Markgrafenareal) dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind⁷, kann gefolgt werden.

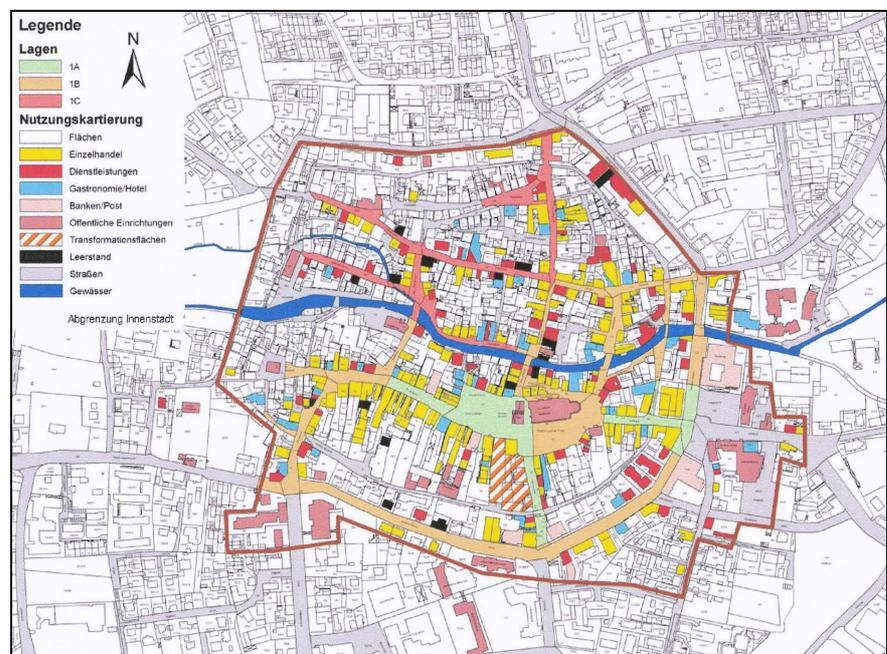


Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt aus CIMA (2009)

Vorrangig bedeutet die Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt, die Einzigartigkeit und Unverwechselbarkeit der Altstadt zu erhalten. Maßnahmen der Stadterneuerung spielen dabei eine wichtige Rolle und sollen in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Mit der geplanten Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes kann die Lücke zwischen den 1a Lagen Königsplatz und Ludwigstraße geschlossen und die Innenstadt insgesamt aufgewertet werden.

7 CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Fortschreibung Einzelhandel 2008/2009 unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Diskussionen von Nutzungsalternativen. München Februar 2009



Abbildung 2: Wettbewerb Neugestaltung Martin-Luther-Platz (1. Preis Trojan + Partner mit WGF Nürnberg)⁸

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, das Areal am Sablaiser Platz (Post) und dem Markgrafenareal umzunutzen und dadurch die Haupteinkaufslage der Innenstadt zu erweitern.

Weiche Standortfaktoren spielen für den Bereich Einzelhandel und Versorgung eine nicht zu unterschätzende Rolle. Verbesserungen bei der Gestaltung und Außenwirkung einzelner Geschäfte, Kundenfreundlichkeit und Flexibilität der Händler, abgestimmte Ladenöffnungszeiten und eine integrierte Bewerbung des Einkaufsstandortes Schwabach sind als Faktoren für eine verbesserte Situation des Einzelhandels in Schwabach nicht zu unterschätzen.

Nahversorgungszentren integrieren

„Konkurrenzstandorte“ außerhalb der Innenstadt, vor allem im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, sind zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Standorte, die ausschließlich der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs dienen und nur ausnahmsweise ergänzende Angebote führen (Nahversorgungszentren).

Teile des Fachmarktzentrums an der Rother Straße sowie die Lebensmittel dominierten Standorte an der Nördlinger Straße, Fürther Straße, in Limbach und Wolkersdorf sind in diesem Sinne als Nahversorgungszentrum zu betrachten.

⁸ Stadt Schwabach (Auslober), Kleindienst, Peter W. (Wettbewerbsbetreuung): Realisierungswettbewerb „Martin Luther Platz Schwabach“. Protokoll der Preisgerichtssitzung, Schwabach Juli 2009

Am Standort Rother Straße sollten keine weiteren innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Dem gegenüber ist die Nordstadt mit Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittel-Vollsortiment) unterversorgt.

Bei der Neuansiedlung ist zu beachten, dass Streulagen mit einem oder wenigen Betrieben vor dem Hintergrund aktueller Handelsentwicklungen kaum zukunftsfähig sind.

Neue Nahversorgungsstandorte sollten sich am Bedarf des sie umgebenden Quartiers orientieren. Grundsätzlich sollten sie gut in die von ihnen versorgten Gebiete integriert und fußläufig erreichbar sein.

Die Einschätzung, dass unter diesen Gesichtspunkten der Standort **Am Pointgraben** (Recyclinghof) ungünstiger zu bewerten ist als beispielsweise eine Ansiedlung im Stadtumbau Gebiet **O'Brien-Park**, wird geteilt.

Sondergebiete begrenzen

Über die bereits vorhandenen Standorte hinaus wird kein Bedarf für weitere Sondergebietsstandorte mit Einrichtungen des nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels (nicht integrierte Fachmarktzentren) gesehen.

Außerhalb der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) sollten nach Empfehlungen der CIMA keine neuen Sondergebiete für den Einzelhandel ausgewiesen werden.

Ein Zusammenwachsen der Standorte Gewerbegebiet Nord mit der Innenstadt (Nürnberger Straße) ist zu vermeiden, da die unmittelbaren Kopplungseffekte zwischen beiden Standorten gering sind, und alle zusätzlichen Bedarfe bereits in bestehenden Lagen oder deren unmittelbarem Umfeld gedeckt werden können.

Die in der so genannten **Schwabacher Liste**⁹ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind an Sondergebietsstandorten grundsätzlich auszuschließen.

Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten beschränken

Einzelhandelsentwicklungen in Gewerbe und Industriegebieten sollen nur ausnahmsweise und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

9 CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Fortschreibung Einzelhandel 2008/2009 unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Diskussionen von Nutzungsalternativen. München Februar 2009

Alternativkonzepte für gefährdete Standorte entwickeln

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.

3.2 Gewerbe

Die für Schwabach typische Vielzahl kleiner und mittelständischer Betriebe soll erhalten bleiben. Vorhandene Arbeitsplätze sollen nach Möglichkeit gesichert und die Arbeitsplatzdichte der Stadt durch zusätzliche Arbeitsplatzangebote erhöht werden.

Allgemein gilt, dass neben Arbeitsplätzen auch Ausbildungsplätze und Qualifizierungsangebote für Arbeitnehmer geschaffen werden müssen und vor allem regionale Wirtschaftskreisläufe angekurbelt werden sollen.

Die bereits im **Stadtleitbild** formulierten Ziele zu diesem Punkt behalten ihre Gültigkeit. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen wird empfohlen:

Neue gewerbliche Bauflächen bereitstellen

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 sind dabei zu berücksichtigen.

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

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind dazu mehr als 40,0 ha neue gewerbliche Baufläche dargestellt, mit denen die ermittelten Bauflächenreserven (5,0 ha) bis 2020 ergänzt werden können.

Branchenmix erhalten

Handel, Handwerk, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe werden als wichtiger Bestandteil einer „Lebendigen Innenstadt“ betrachtet. Ein ausgewogener und für Schwabach typischer Branchenmix ist zu erhalten.

Bei der Neuansiedlung gewerblicher Betriebe ist darauf zu achten, dass flankierende Dienstleistungen die Möglichkeit zur Ansiedlung erhalten.

Neben Zukunftstechnologien wären besonders die Neuansiedlung und der Ausbau von Unternehmen mit energie- und umwelttechnologischen Produkten zu unterstützen.

Gemengelage entzerren

Während neue Gewerbeflächen vorzugsweise in Stadtrandlage und in unmittelbarer Nähe zu überörtlich bedeutsamen Straßenverkehrswegen dargestellt sind, liegen viele alteingesessene, häufig produzierende Betriebe in einem Umkreis von weniger als 1 km zum historischen Stadtzentrum.

Sofern sich diese in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen befinden, können Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden. Betriebsverlagerungen bieten die Chance, diese gewachsenen Gemengelage zu entzerren.

Bei allen Neuansiedlungen sind die aktuell geltenden Immissionsschutzgesetze und Richtlinien zu beachten.

Nicht störende Betriebe integrieren

Wo es ohne Störungen möglich ist, sollen die Vorteile der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten genutzt und gewerbliche Betriebe in Wohn- und Mischgebiete integriert werden. Beispiele für eine solche Nutzungskonzeption sind wohnungsnaher Büros, Läden, Galerien, Praxen usw.

3.3 Wohnen

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

Ziele zur Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt Schwabach als lebenswerten Wohnstandort sind im **Stadtleitbild** unter den Stichworten „Natur, Umwelt sowie Wohn- und Lebensqualität“ bzw. „Kultur, Tourismus, Sport und Freizeit“ beschrieben und haben bis heute weitestgehend Bestand.

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.

Innenstadtnahe Wohnstandorte entwickeln

Für die Entwicklung neuer Wohnstandorte spielt die gesamtstädtische und teilräumliche Versorgung mit Einrichtungen der Nahversorgung sowie qualitätsvollen Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Weitere wichtige Standortfaktoren sind eine gute Verkehrsanbindung und Einbindung in das gesamtstädtische Netz an Grün- und Freiflächen.

Unter diesen Gesichtspunkten gehört die Altstadt bereits heute zu den attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach „Wohnen in der Innenstadt“ weiter zunimmt.



Abbildung 3: Wohnen im Hüttlinger Areal 2009

Die Umnutzung ehemals gewerblich bzw. militärisch genutzter Flächen in der Peripherie der Altstadt bietet gute Chancen dieser Nachfrage zu begegnen.

Wohnumfeld verbessern

Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfeldes müssen fortgeführt werden, um den Wohnstandort Schwabach konkurrenzfähig zu halten.

Dazu gehört die Beseitigung funktionaler Mängel an Gebäuden, Straßen und Wegen ebenso wie das Schaffen eines ausreichenden Angebots an Grün- und Freiflächen.

Das Beispiel der Altstadtanierung zeigt eindrucksvoll, wie mit Maßnahmen der Stadterneuerung die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort verbessert werden kann.

Bei Neubauten oder Sanierungen tragen die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Loggien (als „grüne Zimmer im Freien“), Glasanbauten und Wintergärten, die Begrünung von Fassaden und Dächern, das Anlegen von Wohn- und Nutzgärten und/oder das Benutzbarmachen von Hausvorbereichen zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

Die Stadt Schwabach kann diese Maßnahmen mit der Anlage von Wohnstraßen und –wegen, Gemeinschaftsgrün und einem entsprechenden Angebot an öffentlichen Freiräumen (Plätze, Spiel- und Sportplätze, Parks u.ä.) gezielt ergänzen.

Neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen anbieten

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnen auch in Schwabach zunehmend Wohnformen an Bedeutung, in der ältere Menschen „selbständig aber nicht allein, mit Unterstützung, aber nicht rund um versorgt“ leben können.

In den letzten Jahren haben sich sehr vielfältige Formen des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter herausgebildet, in denen ältere Menschen gemeinsam leben oder auch Wohnprojekte von Jung und Alt (Mehrgenerationenwohnen).

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang z. B. selbst organisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften, Integriertes Wohnen, Siedlungsgemeinschaften oder auch betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige.

Die Leitziele dieser Wohnformen (selbst bestimmte Gemeinschaft, lebendige nachbarschaftliche Beziehungen und gegenseitige Verantwortung) sollten bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte berücksichtigt werden.

3.4 Soziale Infrastruktur

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

Die unter den Stichworten „Gesundheit und soziales Engagement“ sowie „Bildung, Familien, Kinder und Jugend“ im **Stadtleitbild** formulierten Ziele haben Bestand.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Tatsache, dass Schwabach hinsichtlich der Ausstattung mit höheren Bildungseinrichtungen Defizite aufweist, wäre das Leitbild zu ergänzen.

Versorgungsinfrastruktur für ältere Menschen sichern

Im Jahr 2023 wird möglicherweise jeder vierte Bürger Schwabachs 65 oder mehr Jahre alt sein¹⁰. Ziel muss daher sein, eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur für ältere Menschen zu schaffen.

Diese umfasst die Wohnraumversorgung, Nahversorgung, Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften, Verteilung und Nutzung von Versorgungs- und Pflegediensten, Naherholungsmöglichkeiten, Bildungsangeboten für Senioren, sowie die Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen.

Ansiedeln einer höheren Bildungseinrichtung

Mit der Ansiedlung einer Hochschul- bzw. Fachhochschuleinrichtung im Stadtgebiet soll ein wichtiges Zentralitätskriterium erfüllt werden, das Schwabach bis heute nicht aufweisen kann.

Denkbar wäre auch eine Angebotserweiterung im Hinblick auf die Beruflichen Schulen in der Stadt (Fachoberschule oder Berufsoberschule).

3.5 Brachflächenkonversion

Der „sparsame Umgang mit der begrenzten Ressource“ ist bereits als eines der wesentlichen Ziele zur Verbesserung von „Natur, Umwelt sowie Wohn- und Lebensqualität“ im Stadtleitbild 2000 beschrieben.

Mit der Aufgabe der Standorte **Niehoff** und **3-S-Werke** und der ehemaligen Bahnflächen südlich der Angerstraße fallen nach den Flächen im **O'Brien-Park** weitere gut erschlossene, innenstadtnahe Grundstücke brach. Das Thema Konversion verdient daher besondere Beachtung. Folgende allgemeine Ziele werden verfolgt:

10 BASIS-Institut für soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH: Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach. Bamberg 2003

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

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

Brachflächen revitalisieren

Neben der Revitalisierung der Militärbrache **O'Brien-Park** sollen die ehemaligen Gewerbestandorte **Niehoff** und **3-S-Werke** sowie die Flächen an der **Angerstraße / Eilgutstraße** möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden.

GEBIETSBEZOGENE KONZEPTE

Der Handlungsbedarf sowie Stärken und Schwächen der fünf vorgeschlagenen Umstrukturierungsgebiete werden im Folgenden näher erläutert.

Darüber hinaus werden für alle fünf Standorte Empfehlungen und mögliche Ziele definiert, die sowohl den gesamtstädtischen Kontext als auch die Besonderheiten der einzelnen Gebiete berücksichtigen.

1 O'BRIEN-PARK

1.1 Bestand und Handlungsbedarf

Das insgesamt ca. 20 ha große Areal der O'Brien-Kaserne lag bis 1992 als militärisches Sperrgebiet wie ein Riegel zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Eichwasen im Norden. Seit Freigabe des Geländes bietet sich der Stadt die Möglichkeit, die Kasernenfläche in das Stadtgefüge zu integrieren.

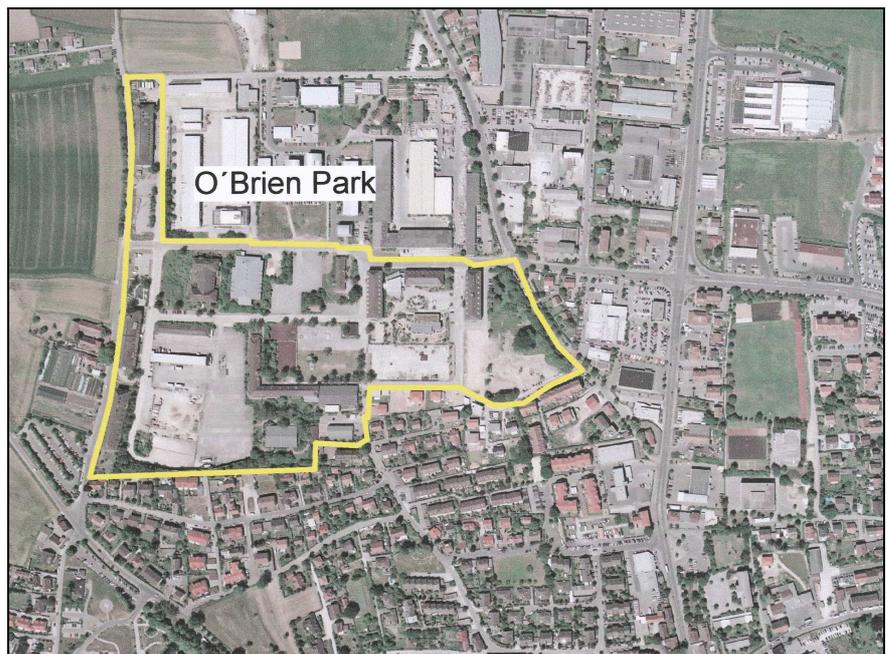


Abbildung 4: O'Brien-Park Süd – Ausschnitt Orthofoto 2005

Während im nördlichen Teil des Areals relativ zügig Flächenentwicklungen, Umnutzungen und Neubaumaßnahmen realisiert werden konnten (Stadtwerke, Städtischer Bauhof, Gewerbebetriebe), ging die Entwicklung des südlichen Bereichs der ehemaligen Kaserne zunächst langsamer voran. 2006 hat die Stadt Schwabach deshalb den „O'Brien-Park Süd“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen vom Mai 2006¹¹ beschreiben das rund 13 ha große Areal anschaulich als innerstädtische Brache mit einzelnen leer stehenden Gebäuden und Baudenkmalern, mit massiven Flächenversiegelungen sowie einem desolaten Zustand der Erschließungs- und Freiflächen, in dem die „Kasernenatmosphäre“ noch deutlich spürbar ist.

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre besteht für das ehemalige Kasernengelände eine städtebauliche Rahmenplanung, die zuletzt mit den Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben und um eine Zeit- und Maßnahmenplanung ergänzt wurde.

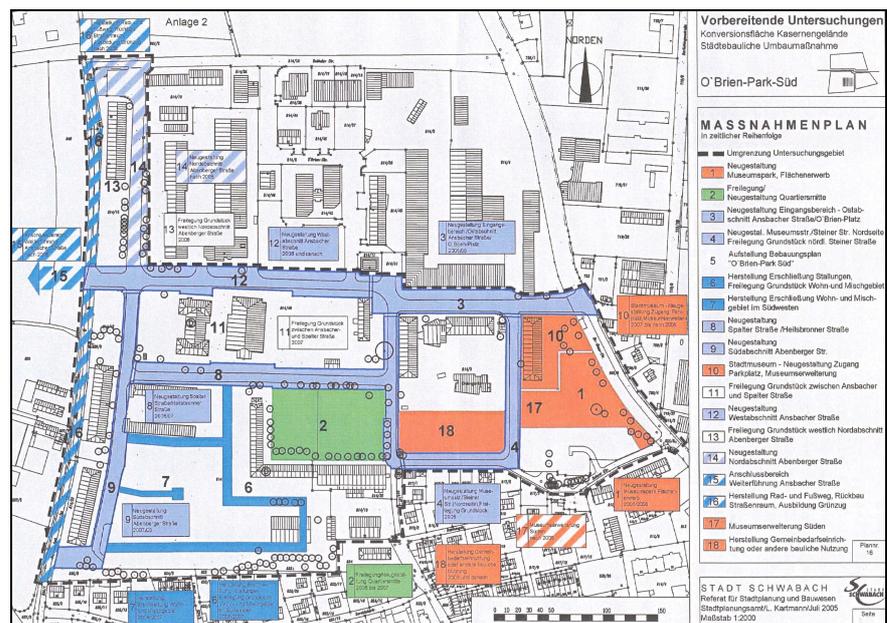


Abbildung 5: O'Brien-Park Süd – Maßnahmenplanung aus den Vorbereitenden Untersuchungen 2006

Schon vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets sind im südlichen Bereich des O'Brien Parks einzelne wichtige Projekte realisiert worden (z.B. Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt, Sonderpädagogisches Förderzentrum, Kindergarten).

Diese konnten in den vergangenen um weitere wichtige „Leuchtturmprojekte“ ergänzt werden, wie z.B. der

- Neugestaltung des Stadtmuseums (mit Ausstellungshalle, Aufzug und neuem Eingang),
- Realisierung des zentralen Platzes in der Quartiersmitte (mit Kinderspielplatz, Grün- und Ruhebereichen),
- Gestaltung des Museumsparks als Bindeglied zwischen Natur und Architektur und Verbindung von Außen in das Museumsinnere.

11 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg): O'Brien-Park - Süd. Vom Kasernengelände zum neuen Stadtteil. Vorbereitende Untersuchungen. Mai 2006



Abbildung 6: O'Brien-Park Süd – Museumspark und Stadtmuseum 2009



Abbildung 7: O'Brien-Park Süd – Quartiersplatz 2009

Weitere Verbesserungsmaßnahmen sind möglich, wenn erforderliche Grundstücksverhandlungen mit dem Bund zum erfolgreichen Abschluss gebracht werden.

1.2 Bauleitplanung

Der nördliche Teil des O'Brien Parks ist im Flächennutzungsplan 2009 als Gewerbe- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Das Areal O'Brien Park Süd ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf stellt hier Gemeinbedarfsflächen (Sonderpädagogisches Förderzentrum, Stadtmuseum, öffentliche Verwaltung) und gemischte Bauflächen dar. Im Übergang zu den südlich angrenzenden Wohngebieten sind neue Wohnbauflächen ausgewiesen.

Quartiersplatz und Museumsplatz sind als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Park) dargestellt.

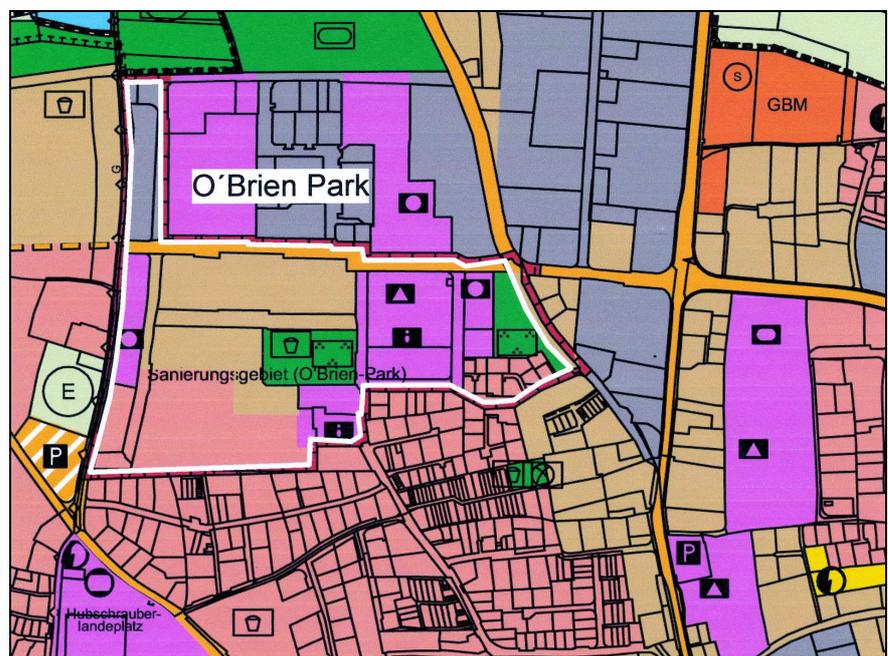


Abbildung 8: O'Brien Park – Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

Ein schmaler Streifen im Nordwesten zwischen Auf der Reit und Abenberger Straße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hierfür befindet sich ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Aufstellung (S-106-09).

Ein weiterer Bebauungsplan (S-107-09) im beschleunigten Verfahren wird derzeit für das Gebiet zwischen Ansbacher und Spalter Straße westlich des Förderzentrums aufgestellt. Hier soll unter dem Arbeitstitel „Wohnen und Arbeiten am Quartiersplatz“ eine Wohn- und Mischbebauung entstehen.

Der überwiegende Teil des O'Brien-Park Süd wurde bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich im Innenbereich behandelt.

1.3 Gesamtstädtischer Kontext

Lage im Stadtraum

Das ehemalige Kasernengelände liegt im nordwestlichen Stadtgebiet. Es hat sich von einer ursprünglichen Stadtrandlage zu einem innerstädtischen Quartier entwickelt, das im Osten und Süden direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt. Im Norden verläuft ein gliedernder Grünzug zum Eichwasen. Nur nach Westen schließen derzeit noch unbebaute Flächen an, die im FNP 2009 als Wohnbaureserveflächen dargestellt sind.

Die Entfernung zur Innenstadt (Rathaus) beträgt nur knapp einen Kilometer Luftlinie. Hapterschließung ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Ansbacher Straße.

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, der auf Grund seiner Historie unzureichend in den Stadtraum integriert ist.

Verkehrsanbindung MIV

Über die Ansbacher Straße ist das Areal direkt an den überörtlichen Verkehrsweg Bundesstraße B2 angebunden (Belastung 15.300 - 18.400 Kfz laut Verkehrsentwicklungsplan 2003). Die querende Nürnberger Straße (B2) stellt sowohl die direkte Verbindung Richtung Nürnberg als auch die Anbindung zur Schwabacher Innenstadt her. In Verlängerung der Ansbacher Straße führt die Fürther Straße nach Umfahrung der Altstadt direkt zur BAB 6, Anschlussstelle Schwabach-Süd.

Im Flächennutzungsplan ist ein Durchbau der Ansbacher Straße nach Westen zur Regelsbacher Straße beabsichtigt. Damit soll auch die quer durch das Wohngebiet Eichwasen führende Wilhelm-Dümmeler-Straße entlastet werden.

Die Verkehrsanbindung im motorisierten Individualverkehr ist ausreichend. Zusätzlicher Durchgangsverkehr kann zu einer Beeinträchtigung der Lagequalität führen.

Verkehrsanbindung ÖPNV

Der O'Brien Park wird von der Stadtbuslinie 667 erschlossen (Haltestellen Stadtwerke, Museum, Dr.-Haas-Straße). Diese stellt einerseits die Verbindung her zum S-Bahn-Halt Limbach und andererseits über die Altstadt zum Bahnhof bzw. Busbahnhof Schwabach.

Die Verkehrsanbindung durch den ÖPNV ist relativ gut.

Verkehrsbindung Rad/Fuß

In Verlängerung der Straße „Auf der Reit“ verbindet ein Geh- und Radweg das Areal mit dem Stadtteil Eichwasen. Verbindungen zur Innenstadt und zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen durch angrenzende Wohngebiete.

Die Verkehrsbindung Rad/Fuß ist vorhanden, aber noch ausbaufähig. Ein Fuß- und Radwegenetz im O'Brien-Park fehlt noch.

Nahversorgung

Der nächstgelegene Discounter-Standort befindet sich in einer Entfernung von 700 bis 800 m an der Fürther Straße (Norma / Plus). Im Stadtzentrum sind in einer Entfernung von einem knappen Kilometer Luftlinie zahlreiche Versorgungseinrichtungen erreichbar (Comet und zahlreiche kleinere Betriebe). Größere Versorgungsstandorte liegen deutlich weiter entfernt im Süden der Stadt.

Ein Ausbau der Nahversorgungsmöglichkeiten am Standort O'Brien Park ist möglich und bei Erweiterung der vorhandenen Nutzungen erforderlich.

Gemeinbedarf

Mit dem Stadtmuseum, dem Sonderpädagogischen Förderzentrum (SFZ) mit schulvorbereitender Einrichtung (SVE) und heilpädagogischer Tagesstätte sowie dem Gesundheitsamt, Dienststelle Schwabach befinden sich bereits einige öffentliche Einrichtungen von gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung im O'Brien-Park Süd. Stadtwerke Schwabach und städtischer Bauhof haben sich im nördlichen Teil angesiedelt. In unmittelbarer Nähe liegt das Stadtkrankenhaus.

Kindergärten, Grund- und Hauptschule befinden sich in fußläufiger Entfernung (Eichwasenstraße bzw. östlich der Nürnberger Straße). Weiterführende Schulen sind in der Schwabacher Innenstadt vorhanden.

Die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist bislang gut gelungen.

Die standortnahe Versorgung mit allgemein bildenden Schulen und Kindertagesstätten ist gegeben.

Der O'Brien-Park ist für die Ansiedlung weiterer Sozial- und Gesundheitsdienstleistungen geeignet.

Situation Immissionen

Erhebliche Lärmemissionen, die aus den gewerblichen Nutzungen nördlich der Ansbacher Straße einschließlich Stadtwerke und Städtischer Bauhof resultieren, sind nicht bekannt.

Allerdings erzeugen diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der zentralen Ost-West-Achse. Sonstige Verkehrslärmbelastungen aus der Umgebung sind nicht bekannt.

Immissionsschutzfragen müssen bei der weiteren Entwicklung des Areals berücksichtigt werden, insbesondere der Lärmschutz für neue Wohngebiete und Schulen.

CIMA- Zentrenkonzept

Im CIMA-Zentrenkonzept ist der O'Brien-Park nicht als gesonderter Einzelstandort untersucht. Auf Grund der gesamtstädtischen Lage ist eine Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Die Ansiedlung eines integrierten Nahversorgungszentrums wird empfohlen.

Keine Empfehlung als Standort für großflächigen Einzelhandel; Ausbau der Nahversorgung wünschenswert.

Bevölkerungs- entwicklung

Laut BASIS-Bevölkerungsprognose von 2003 gehört das Areal zum Sozialraum 2 der Stadt Schwabach. Dieser Sozialraum weist der Prognose nach die positivste Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schwabach auf. Bis etwa 2018 wird hier ein Wachstum der Bevölkerung erwartet. Erst nach 2043 wird die Bevölkerungszahl wieder unter den Stand von 2003 sinken. Etwa entsprechend dem gesamtstädtischen Durchschnitt werden im Sozialraum 2 Überalterungstendenzen erwartet. Es ist folglich mit einem Rückgang der jungen und einem Anstieg der älteren Altersjahrgänge zu rechnen.

Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose lassen sich keine spezifischen Erfordernisse ablesen.

Infrastruktur (hier: Altenhilfe)

Der Bedarf an Einrichtungen der Altenhilfe wird in Schwabach als überwiegend gedeckt angenommen (FNP S. 37). Die BASIS-Prognose weist allerdings aus, dass vor allem langfristig diesbezüglich zusätzlicher Bedarf entstehen wird. Auch im Sozialraum 2 werden Überalterungstendenzen etwa entsprechend der Gesamtstadt erwartet. Somit kommen Angebote im Seniorenbereich für diesen Sozialraum zukünftig verstärkt in Frage.

Mit dem Hermann-Vogel-Pflegezentrum der AWO hat sich bereits ein Altenwohn- und Pflegeheim im O'Brien-Park angesiedelt, das hier auch Tagespflege und ambulante Pflegedienstleistungen anbietet.

Ergänzende Angebote der Altenhilfe (Seniorentreff, betreutes Wohnen) sind für das Areal durchaus relevant. Bei geplanten Wohnnutzungen sind alters- und behindertengerechte Bauformen zu integrieren.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächenangebote im Quartier konnten in den letzten Jahren deutlich erweitert (Grüner Pausenhof des Sonderpädagogischen Förderzentrums, Quartiersplatzes, Museumspark) und Oberflächenversiegelungen zurückgebaut werden.

Zwischen dem O'Brien-Park und dem Stadtteil Eichwasen liegt der Landschaftspark Eichwasen. Zu dieser öffentlichen Grünanlage gehören neben dem Festplatz auch ein Jugendspielplatz, Kleingärten und Sportplätze.

Die westlich des Areals gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen mittelfristig bebaut werden.

Ein großes Potenzial für die Naherholung besitzt der Talraum der Schwabach, die das Stadtgebiet in west-östlicher Richtung durchquert. Das westliche Schwabachtal liegt rund 500 bis 600 m Luftlinie südlich des O'Brien-Parks und kann auf wenig befahrenen Wegen durch locker bebaute Stadtquartiere erreicht werden.

In den vergangenen Jahren wurde ein großzügiges Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen geschaffen, das durch Verkehrsgrün und private Grün gezielt ergänzt werden kann.

Stadtleitbild

Das insgesamt für Schwabach veranschlagte Bevölkerungswachstum erfordert neue Wohnbauflächen, die z.B. im Bereich des O'Brien-Parks geschaffen werden können. Bei der Implementierung von Wohnnutzung ist auf die Grünversorgung, die Energieeffizienz und die Familienfreundlichkeit, sowie die Seniorenverträglichkeit zu achten.

Fazit und Empfehlungen

Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Eichwasen aus.

Seit Abzug der amerikanischen Streitkräfte konnten auf dem ehemaligen Kasernengelände bisher vornehmlich Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und diverse städtische Einrichtungen angesiedelt werden.

Nachdem zunächst der von Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägte nördliche Bereich entwickelt werden konnte, liegt das Hauptaugenmerk nun auf dem als Sanierungsgebiet festgelegten „O'Brien-Park Süd“.

In den letzten Jahren ist es gelungen, das Grün- und Freiflächenangebot im südlichen Bereich deutlich zu erhöhen. Nun gilt es verstärkt, Wohnnutzungen anzusiedeln und die Wohnumfeldqualität weiter zu verbessern.

Entsprechend der Nachfrage sind die Nahversorgungsmöglichkeiten (mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs) im O'Brien Park auszubauen.

1.4 Allgemeine städtebauliche Ziele

Im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne soll ein neuer Stadtteil entstehen, der sich durch Vielfalt auszeichnet. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ist ein zentrumsnahes Wohn- und Mischgebiet geplant, in dem Arbeiten, Wohnen und Freizeit in enger Nachbarschaft bestehen.

Durch eine Vielzahl von innerstädtischen Wohnformen sollen unterschiedliche Bevölkerungskreise angesprochen werden, die den Aufbau eines lebendigen Stadtquartiers garantieren.

Innenentwicklung

- (1) Zügige Mobilisierung brach liegender Grundstücke; damit verbunden ist das Freimachen großflächig befestigter Flächen, die Beseitigung nicht verwendbarer Bausubstanz.
- (2) Revitalisierung ungenutzter Bausubstanz und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur als Beitrag zum ressourcenschonenden Bauen.
- (3) Priorität für die Ansiedlung von Wohnnutzungen in vielfältigen Wohnformen.

Integration des Standorts

- (1) Die stadträumliche Einbindung ist zu verbessern. Dies gilt insbesondere für das Durchqueren in Nord-Süd-Richtung (Eichwasen – O'Brien-Park – Innenstadt/Altstadt).
- (2) Durch eine verstärkte Wohnbebauung ist die Verknüpfung des Gebietes mit den südlichen Nachbarquartieren herzustellen.
- (3) Übergänge / Verzahnung nach Westen (zukünftig geplante Wohngebiete) bei der Planung beachten.

Stadtbild

- (1) Markante Bauwerke der Kasernenzeit erhalten, sanieren und neu nutzen.
- (2) Setzen von städtebaulichen Akzenten durch zeitgemäße Architektur und moderne Großformen an der zentralen Ost-West Achse. Das Instrument „Städtebaulicher Wettbewerb“ sollte genutzt werden.
- (3) Kleinteilige Wohnbebauung im Süden realisieren, um den Kasernencharakter zu überwinden.

-
- | | |
|-------------------------|---|
| Bauliche Nutzung | <ul style="list-style-type: none">(1) Im O'Brien-Park soll sich generell eine Nord-Süd Zonierung entwickeln von Gewerbe im Norden über gemischte Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen in der Mitte zum Wohnen im Süden.(2) Die Vielfalt der Nutzungen ist als große Stärke des gesamten Areals weiter auszubauen.(3) Eine GRZ von 0,6 (Gewerbe bis 0,8) und eine GFZ bis 1,6 sollen als Orientierungswert dienen. Damit verbunden ist eine max. 4-5-geschossige Bebauung im Kern (Ansbacher Straße), ansonsten 2-3 Geschosse. |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none">(1) Die MIV-Verkehrerschließung über die Ost-West Achse Ansbacher Straße ist ausreichend. Ein geschwindigkeitsdämpfender Ausbaustandard als Stadtstraße wird angestrebt. In Nord-Süd-Richtung erfolgt keine zusätzliche MIV-Erschließung. Das übrige Straßennetz soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.(2) Parken neu organisieren, vermeiden großflächig versiegelter Parkplatzflächen, ergänzend Bau von Quartiersgaragen für neue Wohnbebauung.(3) Konsequenter Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes im Quartier mit guten Anschlüssen zur Altstadt und in die Umgebung. |
| Immissionsschutz | <ul style="list-style-type: none">(1) Neue (Wohn-)Nutzungen vor Verkehrslärm der Ansbacher Straße (zukünftig Hauptverkehrsstraße) schützen. |
| Bodenschutz | <ul style="list-style-type: none">(1) Beseitigung evtl. vorhandener Altlasten aus der Zeit der militärischen Nutzung.(2) Reduzierung der Flächenversiegelung. |
| Grünordnung | <ul style="list-style-type: none">(1) Ergänzung des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebots durch privates Grün.(2) Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen.(3) Verbesserte Einbindung in das Netz der innerstädtischen Grünverbindungen und Naherholungsräume.(4) Erhaltung und Integration ökologisch wertvoller Bäume und Gehölzbestände. |

1.5 Städtebaulicher Rahmenplan O'Brien-Park Süd



Abbildung 9: O'Brien Park – Städtebaulicher Rahmenplan 2006 mit Ergänzungen

Die Abbildung gibt im Wesentlichen die Inhalte der Städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 2006 wieder. Sie wurde ergänzt um Inhalte der aktuellen Vorentwürfe der Bebauungspläne S-106-09 und „Gewerbegebiet nördliche Abenberger Straße“ vom 04.03.2009 und S-107-09 „Wohnen und Arbeiten am Quartiersplatz – Fläche östlich des ehemaligen Casinos, Grundstück Fl.-Nr. 814/80“ vom 02.06.2009.

Bereich Museum

Das Stadtmuseum am östlichen Eingang zum O'Brien-Park wurde erweitert und hat durch seinen neuen Eingang und den Museumspark (2009) ein angemessenes Umfeld erhalten.

Bereich Schule / Förderzentrum

Die Entwicklung des Sonderpädagogischen Förderzentrums ist baulich abgeschlossen. Nach Süden bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die als Grünfläche und in geringerem Umfang auch als Lagerfläche des städtischen Bauhofs bzw. Parkplatz für das Stadtmuseum zwischen genutzt werden.

Bereich südlich der Ansbacher Straße / Casino

Zwischen Ansbacher und Spalter Straße soll eine komplette Neubebauung erfolgen. Nur das ehemalige Casino bleibt als denkmalgeschütztes Erinnerungsgebäude stehen. Seine zukünftige Nutzung ist noch offen.

Die kompakte, möglichst geschlossene Neubebauung entlang der Ansbacher Straße soll bevorzugt für Einzelhandel (Nahversorger), sonstige Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Sie bietet gleichzeitig einen wirksamen Schutz für die südlich anschließende verdichtete Wohnbebauung.

Bereich Quartiersplatz / Alte Stallungen

Im Zentrum des Quartiers ist 2008 ein neuer, vielfältig benutzbarer grüner Platz entstanden. Den Abschluss nach Westen und Süden bilden die ehemaligen, denkmalgeschützten Stallungen. Hier sollen sich unter dem Motto „Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“ Ateliers und Büros ansiedeln.

Bereich Wohnen im Süden

Südlich der Spalter Straße bzw. südlich der Stallungen ist im Zwischenraum zu den anschließenden innerstädtischen Wohnquartieren Platz für Wohnungsbau und neue Wohnformen. Hier ist jeweils in kleinen Nachbarschaften gedacht an: Stadthäuser, autofreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Wohnen im Alter und vieles mehr.

Bereich Mannschaftskasernen im Westen

Die beiden Mannschaftsgebäude im Südwesten des O'Brien-Parks bilden mittelfristig die weithin sichtbare Stadtkante. Die Umnutzung des nördlichen Gebäudes zum AWO-Pflegezentrum ist abgeschlossen. Eine Umnutzung des südlich anschließenden Gebäudes für Wohnzwecke wäre wünschenswert.

Bereich Gewerbe nördlich Ansbacher Straße

Der schmale Streifen soll kurzfristig komplett freigemacht und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, bevorzugt für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Erschließungskonzept

Das Erschließungsnetz basiert weitgehend auf den vorhandenen ehemaligen Militärstraßen. Zug um Zug ist ein Umbau bzw. ein Rückbau der oft überdimensionierten Verkehrsanlagen beabsichtigt.

Als Haupterschließung dient die Ansbacher Straße. Spalter, Abenberger und nördliche Heilsbronner Straße fungieren als Sammelstraßen. Die übrigen Straßen und Wege sollen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden.

Ein separates Fuß- und Radwegenetz soll die umweltfreundliche Mobilität fördern und gewährleistet eine direkte Anbindung Richtung Innenstadt.

Grün- und Freiräume

Neben dem zentralen Quartiersplatz und dem Museumspark bilden private Gärten und begrünte Straßenräume das grüne Grundgerüst des O'Brien-Parks. Mehrere kleine Stadtplätze, vor allem im Verlauf der Ansbacher Straße, ergänzen die Freiraumstruktur.

Die Grünflächen sind über ein Netz von Fuß- und Radwegen miteinander verbunden. Im Westen ist ein Rückbau der Straße „Auf der Reit“ in Verbindung mit dem Aufbau eines grünen Ortsrandes vorgesehen.

2 ALTSTANDORT NIEHOFF

2.1 Bestand

Der Altstandort Niehoff einschließlich des Anwesens Nasbacher Weg 20 (Flst. Nr. 801/4) umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha.



Abbildung 10: Altstandort Niehoff - Ausschnitt Orthofoto 2005

Der Standort ist über die Fürther Straße im Westen und die Straße „Am Hochgericht“ im Osten an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Zentrum der Altstadt liegt in weniger als 1 km Entfernung südwestlich.

Seit Mitte der 1950er Jahre wird das Gebiet durch die Maschinenfabrik Niehoff dominiert, die etwa 21.000m² Fläche mit Verwaltungs-, Lager- und Produktionsgebäuden sowie Garagen und Stellplätzen belegt.

Zwischen dem Verwaltungsgebäude im Norden und den Produktionsbereichen im Süden liegen insgesamt vier Wohnbaugrundstücke, ansonsten werden die Flächen ausschließlich gewerblich genutzt.

Die westliche Grenze des Gebiets bildet die Fürther Straße. Mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 19.300 Fahrzeugen¹² ist sie eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt.

12 Dr. Brenner + Münnich, Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsentwicklungsplan Schwabach. Teil I und II. Aalen, Stuttgart 2004

Im Osten grenzen fast über die ganze Länge Wohnbaugrundstücke an den Standort und schaffen eine äußerst sensible Gemengelage.



Abbildung 11: Altstandort Niehoff - Gemengelage 2009

Die relativ steile Hanglage zur Schwabach stellt eine gewisse planerische Herausforderung dar. Auf einer Länge von rund 280 m fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Nordosten (353 m ü. NN) zum tiefsten Punkt im Südwesten (334 m ü. NN) um fast 7%.



Abbildung 12: Altstandort Niehoff – Blick nach Süden 2009

Auch der Zuschnitt des Niehoff Areals, das sich entlang der Fürther Straße auf eine Länge von rund 300 m erstreckt, in der mittleren Tiefe aber nur rund 55 m und als maximale Ost – West - Ausdehnung ca. 180 m erreicht, kann als schwierig bezeichnet werden.

Da im öffentlichen Straßenraum nur bedingt Stellplätze angeboten werden können und die vorhandenen Parkplätze von den Anwohnern und Besuchern der anliegenden Wohngebiete belegt werden, muss der gesamte Stellplatzbedarf auf den Betriebsgrundstücken gedeckt werden. Die Firma Niehoff verfügt dazu über eine fast 800 m² große Parkplatzfläche westlich der Fürther Straße.



Abbildung 13: Altstandort Niehoff – Parkplatz westlich der Fürther Straße 2009

2.2 Bauleitplanung

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (Verwaltungsgebäude und angrenzendes Wohngebäude) bzw. Gewerbliche Baufläche (Produktionsteile IIIa, IIIb und Dorrerbau) dargestellt.

Im Süden, Westen und Norden ist das Areal von örtlichen bzw. überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen begrenzt, im Osten reichen Wohnbauflächen unmittelbar an das Gebiet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan S-25-67, der den nördlichen Bereich des Areals als Mischgebiet festsetzt, den südlichen Bereich als Gewerbegebiet und die westlich der Fürther Straße gelegenen Betriebsparkplätze als Verkehrsfläche.

Das südöstlich gelegene Betriebsgrundstück Flst. 802/1 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-6-62.

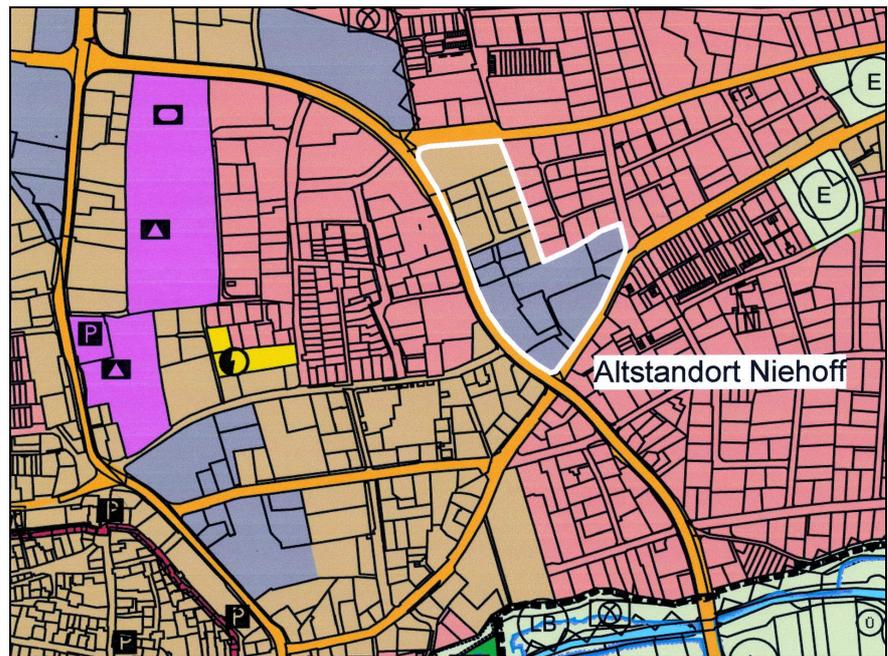


Abbildung 14: Altstandort Niehoff - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

2.3 Festlegung eines Sanierungsgebiets

Die Stadt Schwabach beabsichtigt, den Altstandort Niehoff förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Folgende städtebauliche Defizite begründen dies:

Funktionsverlust

Der Standort wird in absehbarer Zeit seine Funktion verlieren.

Da die Maschinenfabrik Niehoff aufgrund der räumlichen und baulichen Enge keine Erweiterungsmöglichkeiten an der Fürther Straße sieht, wird sie ihren Betrieb schrittweise in das neue Gewerbegebiet südöstlich von Schwarzach an der B 2 verlagern.

Im ersten Schritt sollen ab Sommer 2009 die Produktionsbereiche Montage, Prüfstand, Versuchs- und Testbereich, Versand, Lackiererei und die Lehrwerkstatt verlagert werden.

Baubestand

Der sehr dichte und spezifische Baubestand schränkt die Möglichkeiten der Umnutzung sehr stark ein.

Verkehrerschließung

Während die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz günstig ist, erschwert die innere Erschließung die Nutzungsmöglichkeiten erheblich.

Eine Verbindung zwischen den Zufahrten von Westen und der Anbindung von Osten funktioniert aufgrund der sehr beengten Verhältnisse nur bedingt, eine Verbindung vom Nasbacher Weg nach Süden besteht nicht.

**Grün- und
Freiflächenangebot**

Freiflächen beschränken sich derzeit weitgehend auf Lager- und Parkplatzflächen, Grünflächen im Wesentlichen auf Randbegrünungen.

Vorhandene Freiflächen sind überwiegend versiegelt und lassen jegliche Gestalt- und Aufenthaltsqualität vermissen.

Immissionen

Besonders die Wohnsituation wird durch Verkehrsimmissionen von der stark befahrenen Fürther Straße stark belastet.

Von der Maschinenfabrik Niehoff ausgehende Gewerbeemissionen (Lärm, Feinstaub, Abgase) haben in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung geführt.

Altlasten

Es liegen hinreichende Anhaltspunkte für abwägungsrelevante Verunreinigungen des Grund und Bodens sowie von Teilen von Gebäuden vor¹³.



Abbildung 15: Altstandort Niehoff – Büro- und Verwaltungsgebäude von Norden 2008

13 Brand, Eike, Dipl. Ing., Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken: Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch der Maschinenfabrik Niehoff Fürther Straße 30 in 91126 Schwabach. Nürnberg 23.08.2007

Ein von der Stadt Schwabach in Auftrag gegebenes Wertgutachten gliedert den Standort entsprechend seiner bisherigen Nutzung in insgesamt fünf Teilgebiete.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Mischgebietsflächen grün, die Gewerbegebietsflächen gelb umrandet.

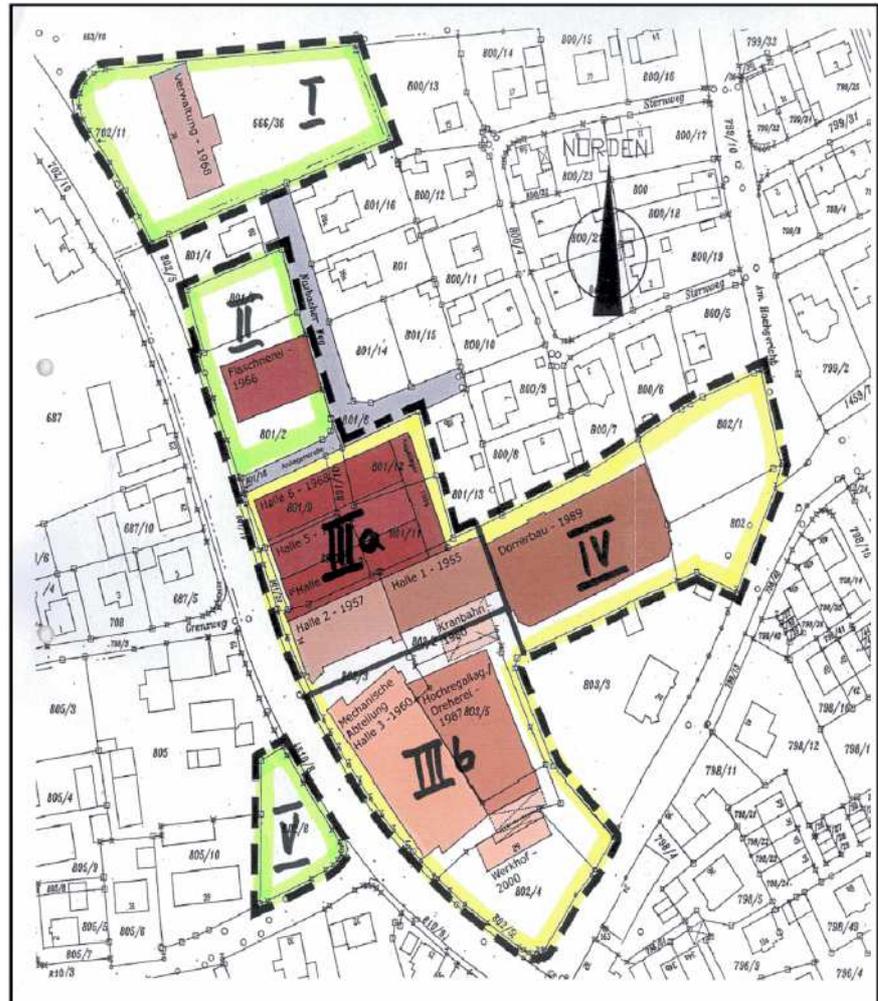


Abbildung 16: Aufteilung des Standorts nach Nutzungs- und Produktionseinheiten aus Brand, Eike (2007)

Betriebsteil I

Büro- und Verwaltungsgebäude

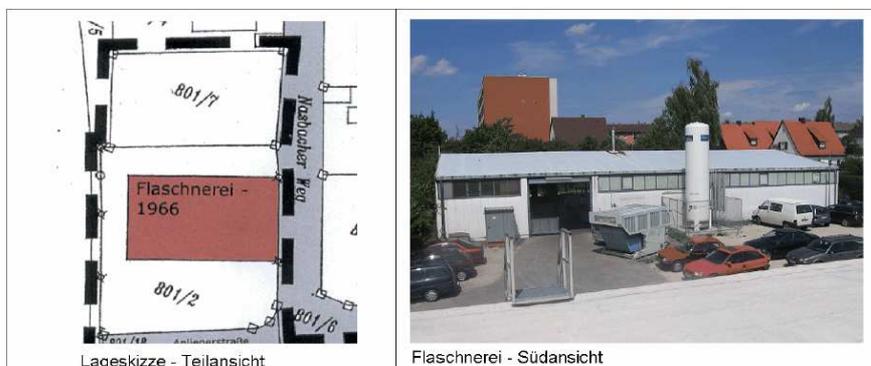


Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße	4.006 m ²
Grundfläche	556 m ² , GRZ 0,1
Geschossfläche	2.779 m ² , GFZ 0,7
Gebäude	Büro- und Verwaltungsgebäude, Flachdach, V-geschossig (KG, EG und 4 OG), Baujahr 1968, guter Bauzustand.
Außenanlagen	95 Besucher- und Betriebsstellplätze, bituminiert und Rasengittersteine, teilweise begrünt.

Betriebsteil II

Fertigungshalle / Flaschnerei

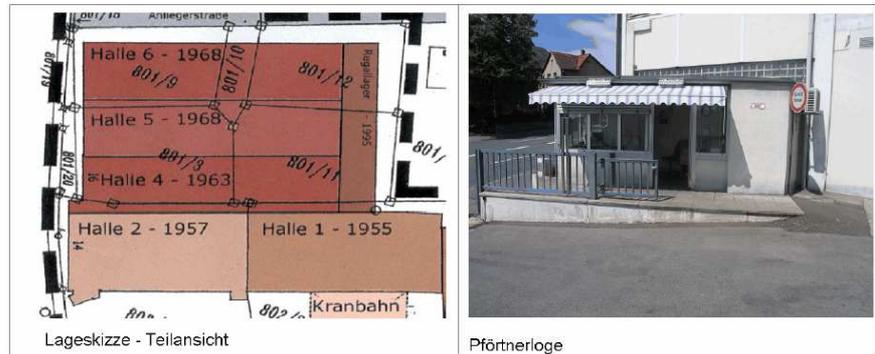


Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße	2.034 m ²
Grundfläche	525 m ² , GRZ 0,4
Geschossfläche	525 m ² , GFZ 0,4
Gebäude	Fertigungshalle für Blecharbeiten, leicht geneigtes Satteldach, I-geschossig (EG), Baujahr 1966, durchschnittlicher Bauzustand.
Außenanlagen	20 Stellplätze (Schotterflächen) Zufahrt bituminiert, nördlicher Teil begrünt.

Betriebsteil III a

Produktionsteil

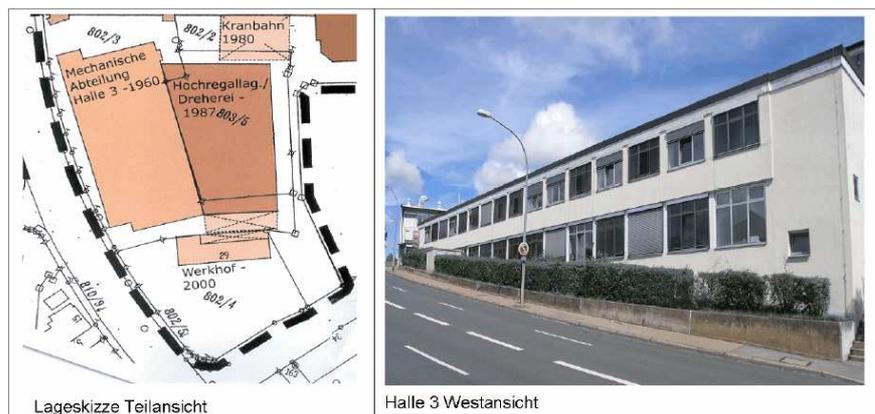


Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße	4.430 m ² (Grundstücksteilfläche)
Grundfläche	3.552 m ² , GRZ 0,8
Geschossfläche	3.944 m ² , GFZ 0,9
Gebäude	Fertigungsverbund von zusammen 5 Hallen und Regallager, flachgeneigte Satteldächer / Pultdächer, überwiegend I-geschossig, teilweise unterkellert, teilweise Galeriegeschosse Baujahre 1955, 1957, 1963, 1968 und 1995, insgesamt guter Bauzustand.
Außenanlagen	teilweise begrünt, nördlich geschottert 10 Pkw-Stellplätze, südliche Zufahrt bituminiert.

Betriebsteil III b

Produktionsteil



Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße	5.333 m ² (Grundstücksteilfläche)
Grundfläche	2.863 m ² , GRZ 0,5
Geschossfläche	5.326 m ² , GFZ 1,0

Gebäude	Halle, Dreherei-Hochregallager, Mehrzweckgebäude und Kranbahn Pultdächer, überwiegend I-geschossig, teilweise UG, teilweise OG Baujahre 1960, 1980, 1987, 2000, insgesamt guter Bauzustand.
Außenanlagen	teilweise begrünt, 8 Garagen und 14 Stellplätze, nördliche Hallenzufahrt, östliche Umfahrt und Durchfahrt bituminiert, Werkhofsüdseite Betonsteine mit Grün- und Splitfuge.

Dorrerbau

Betriebsteil IV

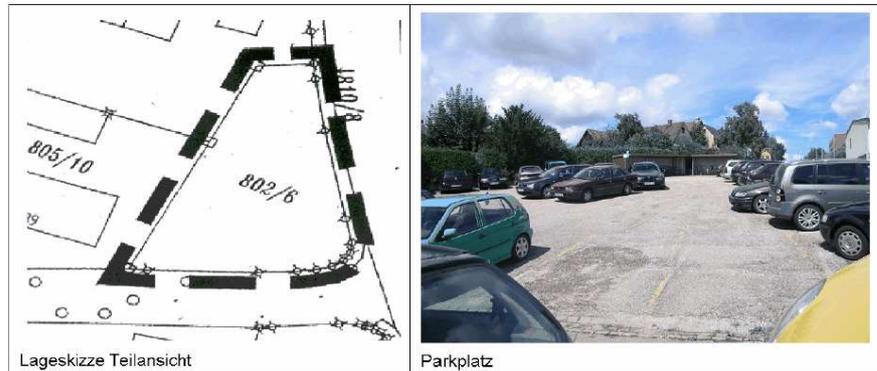


Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße	4.500 m ² (Grundstücksteilfläche)
Grundfläche	1.704 m ² , GRZ 0,4
Geschossfläche	2.101 m ² , GFZ 0,5
Gebäude	Fertigungs- / Prüf- und Versandhalle mit südlichem Anbau (Werkstatt, Büros), Pultdach (Halle und Anbau), I-geschossig (teilunterkellert), Anbau III-geschossig (UG, EG, OG), Baujahr 1989, guter Bauzustand.
Außenanlagen	Zufahrts- und Rangierfläche bituminiert und Betonstein, teilweise begrünt.

Betriebsteil V

Unbebauter Parkplatz



Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße 787 m²

Firmenparkplatz, bituminiert.

Nach Urteil des Sachverständigen werden sich nur die Betriebsteile I (Büro- und Verwaltungsgebäude) und V (Parkplatz) unkompliziert einer wirtschaftlichen Verselbständigung zuführen lassen.

Für den Betriebsteil II (Fertigungshalle/Flaschnerei) wird die Freilegung der Flächen empfohlen, um diesen Teil einer nachhaltigen, städtebaulich angepassten Verwertung zuführen zu können.

Die Produktionsteile III a und III b werden nur sehr schwer und mit erheblichen Umbaukosten belastet einer eingeschränkten Verselbständigung zuzuführen sein.

Aus städtebaulicher Sicht ist zu befürchten, dass große Bereiche der Maschinenfabrik Niehoff brach fallen oder bestenfalls zwischen genutzt werden.

Die oben beschriebenen Defizite und Konflikte mit der Nachbarschaft können damit nicht gelöst werden und würden vermutlich sogar verschärft.

Ziel der Stadt Schwabach ist es deshalb, den Altstandort Niehoff in seiner Gesamtheit zu betrachten und so umzubauen, dass er heutigen städtebaulichen Ansprechen gerecht wird.

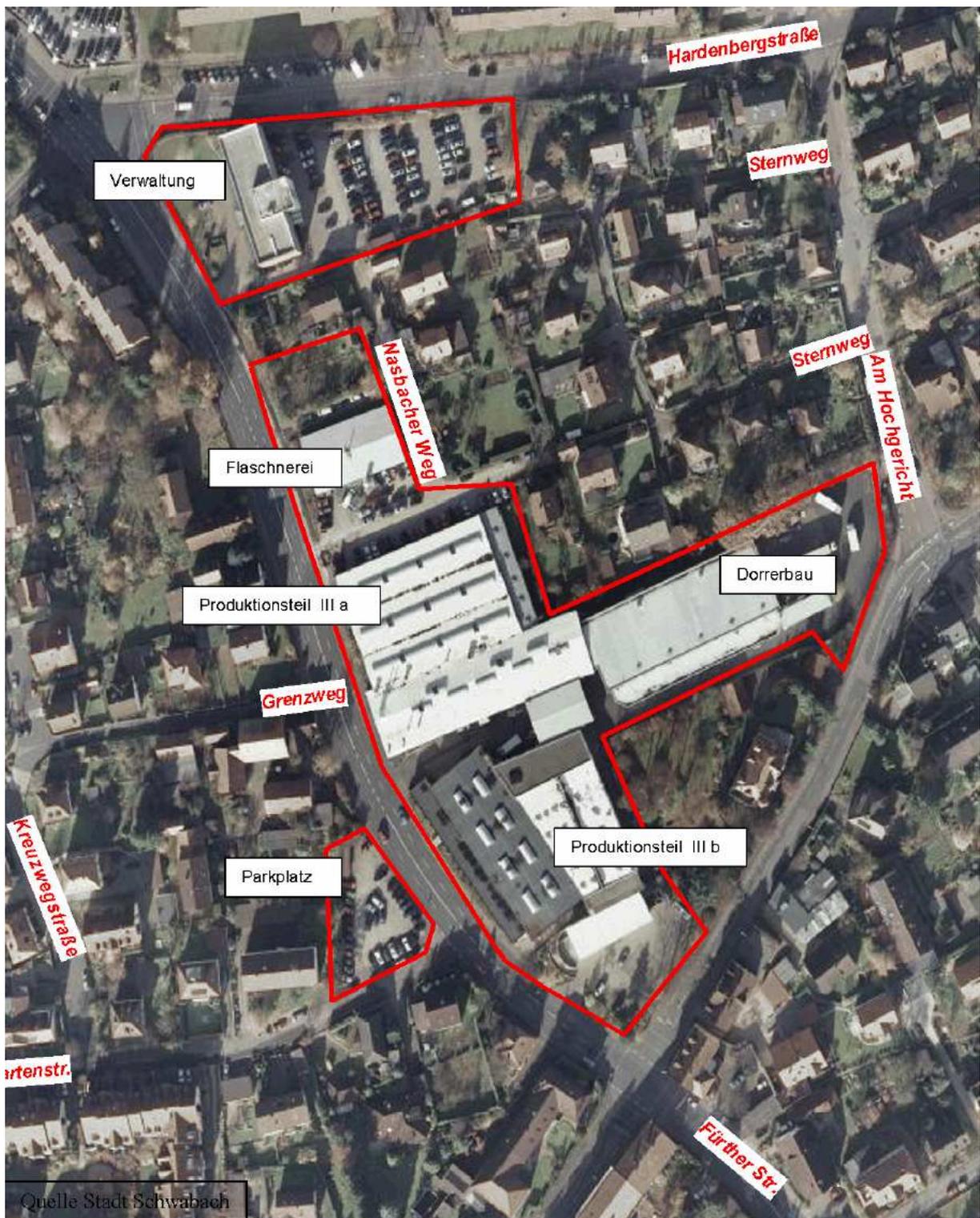


Abbildung 17: Luftbildaufnahme mit Nutzungs- und Produktionseinheiten aus Brand, Eike (2007)

2.4 Gesamtstädtischer Kontext

Lage im Stadtraum Im Nordosten des Stadtgebiets westlich begrenzt durch die Fürther Straße, die eine Art innerstädtische Ringstraße in diesem Bereich bildet. Südlich wird das Areal durch die Limbacher Straße begrenzt, die als Ausfallachse die Innenstadt mit dem Stadtteil Limbach (S-Bahn-Halt) verbindet. Das Areal liegt etwa 800 m Luftlinie vom Zentrum der Altstadt (Rathaus) entfernt.

Damit handelt es sich um einen innenstadtnahen, integrierten Standort

Verkehrsanbindung MIV Durch die Fürther Straße (17.700 – 18.200 Kfz laut Verkehrsentwicklungsplan 2003) direkt angebunden an die B2 in Nordrichtung (Nürnberg) und Südrichtung (Roth/BAB Schwabach-Süd). Über die Limbacher Straße (6.800 – 7.500 Kfz laut Verkehrsentwicklungsplan 2003) angebunden an die Innenstadt und die Stadtteile Limbach (S-Bahn-Halt) und Waldsiedlung bzw. Nürnberg-Katzwang.

Die Verkehrsanbindung durch den motorisierten Individualverkehr ist sehr günstig.

Verkehrsanbindung ÖPNV Das Areal wird durch zwei städtische Buslinien erschlossen. Die Linie 667 tangiert das Areal im Norden (Hardenbergstraße). Die Linie verbindet als Ringlinie durch den nördlichen Bereich der Kernstadt das Areal mit dem Bahnhof, dem S-Bahn-Halt Limbach, dem Krankenhaus und der Innenstadt. Die Linie 662 passiert das Areal im Westen (Fürther Straße) und Norden (Hardenbergstraße). Die Linie 662 ist eine städtische Durchmesser-Linie, die vom Süden (Ottersdorf) kommend über Innenstadt, Bahnhof weiter nach Limbach (S-Bahn-Halt) und Nürnberg-Katzwang verläuft.

Die Verkehrsanbindung durch den ÖPNV ist sehr gut.

Verkehrsanbindung Rad/Fuß Das Areal liegt abseits jeglicher Art von Grünverbindungen. Verbindungen zur Innenstadt und zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nur durch angrenzende Wohngebiete.

Die Verkehrsanbindung Rad/Fuß ist befriedigend und könnte verbessert werden.

- Nahversorgung** Direkt nordwestlich angrenzend befindet sich ein größerer Discounter-Standort (Norma / Plus). Weiter sind Versorgungsstandorte an der Nürnberger Straße und in der Innenstadt vom Standort aus gut erreichbar.
- Die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung sind als gut bis sehr gut zu bezeichnen.**
- Gemeinbedarf** Auf Grund der innerstädtischen Lage bestehen gute Anknüpfungen zu vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen. Schulstandorte bestehen z.B. innerhalb des 500 m Einzugsbereichs an der Nürnberger Straße.
- Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist sehr gut.**
- Situation Immissionen** Durch die Lage an der Fürther Straße mit um die 18.000 Fahrzeugbewegungen pro 24 Stunden ist das Areal an seinem Westrand einer hohen Lärm- und Abgasbelastung ausgesetzt. Durch die Ausweisung als Misch- und Gewerbegebiet bietet das Areal selbst das Potenzial angrenzende Wohngebiete zu belasten.
- Sowohl die auf das Areal einwirkenden als auch die von ihm ausgehenden potenziellen Belastungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten ein.**
- CIMA-Zentrenkonzept** Im CIMA-Zentrenkonzept ist der Standort nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Marktseitig wird dem Standort ein sehr eingeschränktes Entwicklungspotenzial zugeschrieben.
- Keine Empfehlung als Einzelhandelsstandort.**
- Bevölkerungs-entwicklung** Laut BASIS-Bevölkerungsprognose von 2003 gehört das Areal zum Sozialraum 4 der Stadt Schwabach. Dieser Sozialraum weist vor allen Dingen im Zeitraum bis 2013 ein erkennbares Bevölkerungswachstum auf. Die gesamtstädtisch erkennbaren Überalterungstendenzen sind hier in leicht abgeschwächter Form gegeben. Grundsätzlich ist mit einem Rückgang der jungen und einem Anstieg der älteren Altersjahrgänge zu rechnen. Bis 2013/2018 ist ein leichter Zuwachs der über 15 bis 25-Jährigen prognostiziert. Der prognostizierte Anstieg der älteren Bevölkerungsjahrgänge liegt im stadtweiten Durchschnitt.
- Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose lassen sich keine spezifischen Erfordernisse ablesen.**

**Infrastruktur
(hier: Altenhilfe)**

Der Bedarf an Einrichtungen der Altenhilfe wird in Schwabach als überwiegend gedeckt angenommen. Die BASIS-Prognose weist aus, dass vor allem langfristig zusätzlicher Bedarf entstehen wird. Der Sozialraum 4 rangiert dabei im städtischen Durchschnitt. Angebote im Seniorenbereich kommen für diesen Sozialraum zukünftig verstärkt in Frage.

Angebote der Altenhilfe (Heime, Treffs, altengerechte Wohnungen) sind für das Areal durchaus relevant.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Einzugsbereich um das Areal besteht kaum Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Durch die Einbettung in umgebende Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung besteht im näheren Umfeld eine insgesamt gute Versorgung mit privaten Grün- und Freiflächen.

Eine Stärkung des Angebots an öffentlichen Grünflächen und eine verbesserte Einbindung in das Netz der Grünverbindungen sind wünschenswert.

Stadtleitbild

Die Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze und die gezielte Förderung von Zukunftstechnologien weisen Bezug zum Standort auf. Die Ansiedlung eines Standortes im Bereich der Hochschulausbildung wird als wünschenswert angesehen.

Fazit und Empfehlungen

Der Standort ist durch seine integrierte, innenstadtnahe Lage und eine gute Verkehrsanbindung gekennzeichnet.

Probleme ergeben sich vor allem durch die sensible Gemengelage der gewerblichen Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung.

Die geplante Verlagerung der Maschinenfabrik Niehoff bietet die Chance, diese Konflikte zu lösen und vorhandene städtebauliche Defizite zu beseitigen.

Die Neuansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und/oder Dienstleistungseinrichtungen wäre geeignet, die mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung verbundenen Funktionsverluste aufzufangen. Als Einzelhandelsstandort sollte das Areal nach Empfehlungen der CIMA ausgeschlossen werden. Verkehrsimmisionen von der Fürther Straße und mögliche Altlasten schränken eine Wohnnutzung am Standort stark ein.

Besonders die bisherigen Produktionsteile werden sich nur schwer veräußern lassen. Sie stellen aufgrund ihrer sehr dichten und nutzungsspezifischen Bauweise ein besonderes Problem dar, dem durch Freilegung der Flächen oder aufwendige Umbaumaßnahmen begegnet werden muss.

2.5 Allgemeine städtebauliche Ziele

- Innenentwicklung**
- (1) Die rund 2,2 ha große Fläche sollte möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Mobilisierung der Flächen kann ein wertvoller Beitrag zur Innentwicklung geleistet werden.
 - (2) Das Flst. Nr. 804/1 (Wohnhaus) ist in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubeziehen.
- Integration des Standorts**
- (1) Die Verknüpfungen des Standorts mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten ist wie die Anbindung an die Altstadt und den Schwabachgrund zu verbessern.
 - (2) Eine Neubebauung sollte sich stärker zur Galgengartenstraße und Limbacher Straße im Westen bzw. Südwesten öffnen.
 - (3) Möglichkeiten, die stark befahrene Fürther Straße zu queren, sollten aufgezeigt werden.
- Stadtbild**
- (1) Der Abbruch und Ersatz gewerblicher Zweckbauten muss zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen.
 - (2) Eine Lärmschutzbebauung entlang der Fürther Straße soll sich harmonisch in das Stadtbild integrieren.
 - (3) Bei einer Neubebauung der Flächen ist die Hanglage zum Schwabachgrund zu berücksichtigen.
- Bauliche Nutzung**
- (1) Die vorhandene Gemengelage ist mit Rücksicht auf die angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu entzerren.
 - (2) Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der umgebenden Bebauung orientieren.
 - (3) Neubauten müssen Rücksicht auf die markante Topographie und die umgebende Bebauung nehmen.
- Verkehr**
- (1) Die Zahl der direkten Zufahrten auf die Fürther Straße (B 2) muss begrenzt, die Erreichbarkeit der am Nasbacher Weg gelegenen Grundstücke gesichert werden.
 - (2) Die Niehoff-Stellplätze westlich der Fürther Straße sollten aufgelöst und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

- (3) Rad- und Fußwegeanbindungen an die Galgengartenstraße und Limbacher Straße sollten geschaffen werden, um Lücken im innerstädtischen Wegenetz zu schließen.
 - (4) Durch neue Wegeverbindungen in Nord-Süd Richtung ist die Durchlässigkeit des Gebietes zu verbessern.
- Immissionsschutz**
- (1) Die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe ist zu entzerren, neue Nutzungskonflikte müssen ausgeschlossen werden.
 - (2) Neue Nutzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verkehrslärm der Fürther Straße zu schützen.
- Bodenschutz**
- (1) Mögliche Bodenbelastungen sind bei einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen und wenn erforderlich zu beseitigen.
 - (2) Der Anteil der versiegelten Oberflächen ist nach Möglichkeit zu reduzieren.
- Grünordnung**
- (1) Das Grün- und Freiflächenangebot am Standort ist zu erweitern und sollte möglichst öffentlich zugänglich sein.
 - (2) Die Erreichbarkeit wichtiger öffentlicher Grünflächen (Waldfriedhof, Schwabachgrund) ist mit dem Ausbau von Wegeverbindungen zu verbessern.

2.6 Bebauungs- und Nutzungsvorschläge

Variante 1 „Nicht störendes Gewerbe“



Abbildung 18: Altstandort Niehoff - Variante 1 „Nicht störendes Gewerbe“

Variante 2 „Handel und Dienstleistungen“



Abbildung 19: Altstandort Niehoff – Variante 2 „Handel und Dienstleistungen“

Variante 3 „Schwerpunkt Grüner Campus“



Abbildung 20: Altstandort Niehoff – Variante 3 „Grüner Campus“

Kurzbeschreibung Variante 1 „Nicht störendes Gewerbe“

Um dem Gebiet eine neue Nutzung zuzuführen wird das gesamte Areal freigeräumt und überplant. Entlang der Fürther Straße soll eine punkt- und zeilenförmige Bebauung mit nicht störender Gewerbenutzung erfolgen, die als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung dient.

Östlich des Nasbacher Weges sowie im südlichen Bereich erfolgt eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden, die sich in Struktur und Größe der vorhandenen Bebauung anpasst.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Nasbacher Weg, der verlängert und ausgebaut wird, sowie über neue Zufahrten von der Fürther Straße. Die innere Erschließung erfolgt über begrünte Wegeverbindungen, die sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung verlaufen und so die Durchlässigkeit für Fußgänger gewährleisten.

Der Anschluss an die nördliche Altstadt, zum Waldfriedhof und zum Schwabachgrund erfolgt über ausgebaut und begrünte Wegeverbindungen entlang der Galgengartenstraße, der Limbacher Straße und der Fürther Straße.

Der öffentliche Freiraum im Gebiet wird durch einen zentralen Platzbereich und den neuen Park im Süden bestimmt.

Der Stellplatzbedarf im Gebiet soll über Parkflächen auf den Grundstücken gedeckt werden.

Variante 2 „Handel und Dienstleistungen“

Im Unterschied zur Variante 1 bleibt das derzeitige Verwaltungsgebäude erhalten und fügt sich in die kammartige Baustruktur ein. Der so entstehende Riegel zur Fürther Straße dient als Lärmschutz und wird mit Dienstleistungs- und Büronutzungen besetzt.

Wie in Variante 1 erfolgt im östlichen und südlichen Bereich eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden und privaten Gärten. Von außen wird das Gebiet durch den Ausbau des Nasbacher Weges und durch Zufahrten von der Fürther Straße erschlossen.

Im Gegensatz zu Variante 1 ist die südliche Verbindung von der Galgengartenstraße zur Limbacher Straße nicht unterbrochen. Als Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und Büro- bzw. Dienstleistungsbebauung der Nasbacher Weg wird eine baumbestandene Allee vorgeschlagen.

Diese Allee wird von zwei Platzbereichen gegliedert, die im Gebiet Orte der Begegnung schaffen. Ein weiterer Ort der Begegnung befindet sich im südlichen Bereich des Areals und bezieht die

Fürther Straße sowie die Galgengartenstraße in die Gestaltung der Platzanlage ein.

Wie in Variante 1 wird das Gebiet im Inneren sowie nach außen durch begrünte Wegeverbindungen zur nördlichen Altstadt, zum Waldfriedhof und zum Schwabachgrund erschlossen.

Der Stellplatzbedarf im Gebiet soll auch hier über Parkflächen auf den Grundstücken gedeckt werden.

Variante 3 „Grüner Campus“

Nach Freilegung des gesamten Areals bildet die Bebauung wie in den anderen Varianten 1 und 2 den Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnnutzung.

Die Nutzung dieser so entstehenden Riegelstruktur erfolgt durch Seminar- und Laborräume.

Erschlossen wird das Gebiet durch den Nasbacher Weg und Zufahrten von der Fürther Straße. Die innere Erschließung erfolgt – entsprechend der Varianten 1 und 2 - über begrünte Wege sowie über Wegeverbindungen entlang der Galgengartenstraße, der Limbacher Straße und der Fürther Straße.

Der öffentliche Raum wird durch eine zentrale Platzanlage und den südlich davon liegenden Campuspark bestimmt. Eine begrünte Wegeverbindung schlängelt sich in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung durch das Areal und verbindet die einzelnen Funktionsbereiche miteinander. Der Campuspark bildet gleichzeitig das Zentrum eines „Grünen Bandes“ von der Galgengartenstraße zur Limbacher Straße.

Die Punkthaustypen im östlichen Bereich sind dem Studentischen Wohnen vorbehalten.

Den Auftakt von Süden bildet ein neuer Baukörper als Sonderbauform.

Parkflächen auf den Grundstücken sollen den Stellplatzbedarf sicherstellen.

2.7 Rahmenplan

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll eine Vorzugsvariante im Maßstab 1:1.000 erarbeitet werden, die als Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung dient.

3 EHEMALIGE 3-S-WERKE

3.1 Bestand und Handlungsbedarf

Fläche von rund 0,9 ha, Standortverlagerung der 3-S-Werke (Metallverarbeitung, Präzisionswerkzeuge, Fertigung) im Jahr 2006, seither liegen die Flächen brach.



Abbildung 21: 3-S-Werke - Ausschnitt Orthofoto 2005

3.2 Bauleitplanung

Der Standort der ehemaligen 3-S-Werke ist im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird im Westen und Süden von örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgrenzt (Staedtlerstraße, Nördliche Ringstraße).

Nördlich grenzen mit der Christian-Maar-Grundschule eine Gemeinbedarfsfläche, südlich weitere gewerbliche Bauflächen (Staedtler + Uhl, Nadelsysteme) an das Gebiet.

Die übrigen Nachbargrundstücke sind – wie für den Erweiterungsring um die Schwabacher Altstadt typisch – als gemischte Baufläche dargestellt.

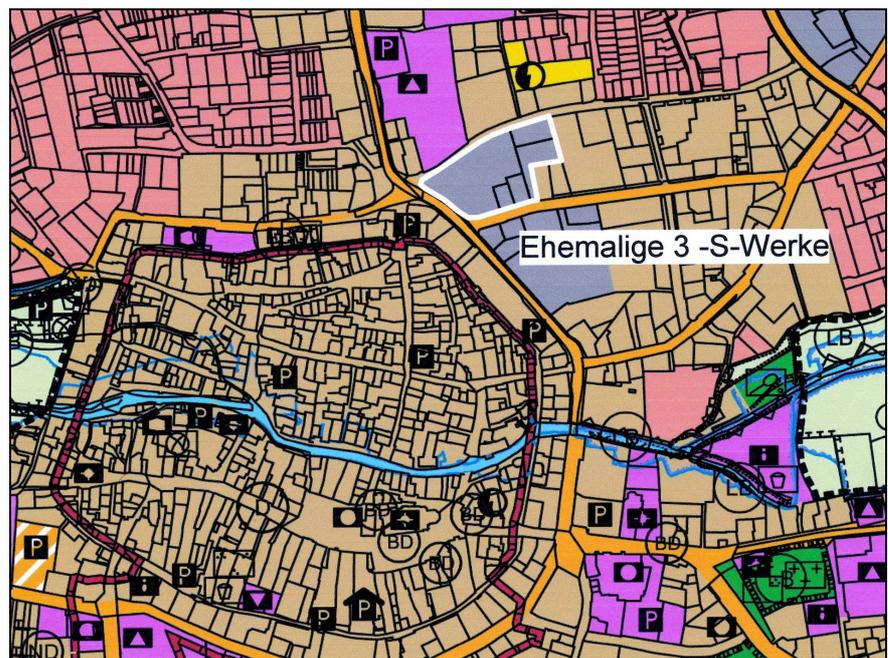


Abbildung 22: 3-S-Werke - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

Ein verbindlicher Bebauungsplan existiert für die ehemaligen 3-S-Werke nicht.

3.3 Gesamtstädtischer Kontext

Lage im Stadtraum

Das Areal liegt nordöstlich der Nördlichen Ringstraße, direkt an diese angrenzend. Nördlich wird das Areal begrenzt durch die Galgengartenstraße, südlich durch die Staedtlerstraße. Der Standort befindet sich etwa 400 m Luftlinie vom Zentrum der Innenstadt (Rathaus) entfernt.

Damit handelt es sich um einen innenstadtnahen Standort.

Verkehrsanbindung MIV

Durch die Nördliche Ringstraße (an dieser Stelle 15.700 Kfz pro Tag laut Verkehrsentwicklungsplan 2003) ist das Areal direkt angebunden an die Innenstadt sowie an die B2 in Nordrichtung (Nürnberg) und Südrichtung (Roth/BAB Schwabach-Süd). Die Straßen Galgengartenstraße und Staedtlerstraße (13.400 Kfz pro Tag laut Verkehrsentwicklungsplan 2003) verbinden das Areal mit der Fürther Straße und der Limbacher Straße.

Die Verkehrsanbindung durch den motorisierten Individualverkehr ist sehr günstig.

Verkehrsanbindung ÖPNV

Das Areal wird durch eine städtische Buslinie erschlossen. Die Linie 661 führt entlang der Nördlichen Ringstraße am Areal entlang. Diese Linie verbindet das südöstlich von Schwabach gelegene Rednitzhembach und das Gewerbegebiet Am Falbenholzweg entlang der Rother Straße (B2 in Südrichtung), der Nördlichen Ringstraße und der Nürnberger Straße (B2 in Nordrichtung) mit dem nordwestlichen Stadtteil Eichwasen.

Die Verkehrsanbindung durch den ÖPNV ist relativ gut.

Verkehrsanbindung Rad/Fuß

Das Areal liegt abseits jeglicher Art von Grünverbindungen. Von der Innenstadt wird das Areal durch die Nördliche Ringstraße abgetrennt. Die 1a- und 1b-Lagen der Innenstadt liegen auf der dem Standort abgewandten südlichen Seite der Innenstadt. Die Ringstraße verfügt über Radwege, die jeweils in eine Richtung befahrbar sind. Entlang der Staedtlerstraße verläuft ein asphaltierter Geh- und Radweg, der in zwei Richtungen befahrbar ist. Ein Geh- und Radweg in die Altstadt besteht nicht. Die Ringstraße wirkt für Fußgänger und Radfahrer als Barriere.

Die Verkehrsanbindung Rad/Fuß ist trotz der zentralen Lage verbesserungswürdig.

Nahversorgung

In einer Entfernung von 400 bis 500 m Luftlinie sind ein Discounter-Standort nördlich des Areals an der Fürther Straße (Norma, Plus) sowie das Zentrum der Innenstadt (Comet und kleinere Betriebe) zu erreichen.

Die Nahversorgungsmöglichkeiten am Standort sind als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Anbindungen könnten dabei noch verbessert werden.

Gemeinbedarf

Auf Grund der innenstadtnahen Lage bestehen gute Anknüpfungen zu vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen. Mit der Christian-Maar-Schule befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Grundschule und mit der Johannes-Kern-Schule eine Hauptschule. Außerdem liegt ein Schulsportplatz nördlich des Areals. Die Agentur für Arbeit befindet sich direkt neben dem Areal. Die Entfernung zum Rathaus beträgt etwa 400 m Luftlinie.

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist sehr gut.

**Situation
Immissionen**

Durch die Lage an der Ringstraße mit nahezu 16.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag ist das Areal am Westrand einer hohen Lärm- und Abgasbelastung ausgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung des Standorts belastet möglicherweise die angrenzenden Mischgebiete sowie die Wohngebiete in knapper Entfernung.

Sowohl die auf das Areal einwirkenden als auch die von ihm ausgehenden potenziellen Belastungen beeinträchtigen die Nutzungsmöglichkeiten.

**CIMA-
Zentrenkonzept**

Im CIMA-Zentrenkonzept ist der Standort nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Weder derzeit noch absehbar hat das Areal Anschluss an bestehende, übergeordnete Geschäftslagen. Potenziale für ein zusätzliches Fachmarktzentrum in Schwabach fehlen.

Keine Empfehlung als Einzelhandelsstandort, als Standort der Nahversorgung denkbar.

**Bevölkerungs-
entwicklung**

Laut BASIS-Bevölkerungsprognose von 2003 gehört das Areal zum Sozialraum 4 der Stadt Schwabach. Dieser Sozialraum weist vor allen Dingen im Zeitraum bis 2013 ein erkennbares Bevölkerungswachstum auf. Die gesamtstädtisch erkennbaren Überalterungstendenzen sind hier in leicht abgeschwächter Form gegeben. Grundsätzlich ist mit einem Rückgang der jungen und einem Anstieg der älteren Altersjahrgänge zu rechnen. Bis 2013/2018 ist ein leichter Zuwachs der über 15 bis 25-Jährigen prognostiziert. Der prognostizierte Anstieg der älteren Bevölkerungsjahrgänge liegt im stadtweiten Durchschnitt.

Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose lassen sich keine spezifischen Erfordernisse ablesen.

**Infrastruktur
(hier: Altenhilfe)**

Der Bedarf an Einrichtungen der Altenhilfe wird in Schwabach als überwiegend gedeckt angenommen. Die BASIS-Prognose weist allerdings aus, dass vor allem langfristig zusätzlicher Bedarf entstehen wird. Da der Sozialraum 4 dabei im städtischen Durchschnitt rangiert, trifft dies auch diesen Sozialraum. Somit kommen Angebote im Seniorenbereich für diesen Sozialraum zukünftig verstärkt in Frage. In einer Entfernung von etwa 300 m Luftlinie zum Areal befindet sich bereits ein Pflegeheim der Diakonie.

Angebote der Altenhilfe (Heime, Treffs, altengerechte Wohnungen) sind für das Areal durchaus relevant.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Einzugsbereich um das Areal besteht kaum Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Östlich an das Areal angrenzend ist jedoch eine kleinere Fläche unbebaut. In einer Entfernung von etwa 500 m Luftlinie südlich des Areals beginnt der östliche Teil des Schwabachtals. Dieses durchquert das Stadtgebiet in ost-westlicher Richtung und besitzt ein hohes Landschaftspotenzial für die Naherholung. Die Entfernung zum Stadtpark beträgt rund 800 m Luftlinie, die Entfernung zum Waldfriedhof mehr als 900 m.

Eine Stärkung des Angebots an öffentlichen Grünflächen und eine verbesserte Einbindung in das Netz der Grünverbindungen sind wünschenswert.

Stadtleitbild

Die Schaffung zukunftsorientierter Arbeitsplätze und die gezielte Förderung von Zukunftstechnologien weisen Bezug zum Standort auf. Die Ansiedlung eines Standortes im Bereich der Hochschulausbildung wird als möglich angesehen und sollte in das Stadtleitbild integriert werden.

Fazit und Empfehlungen

Der Standort der ehemaligen 3-S-Werke zeichnet sich durch seine integrierte, zentrumsnahe Lage und eine gute Straßenanbindung aus.

Das hohe Innenentwicklungspotenzial der ehemaligen Gewerbeflächen kann gegebenenfalls durch Einbeziehung der östlich angrenzenden, bisher unbebauten Flächen (Flst. Nr. 624) auf fast 1,4 ha erweitert werden.

Neue Nutzungen auf dem Areal sollten sich stärker als bisher zur Altstadt und den angrenzenden Gebieten öffnen. Die Nördliche Ringstraße bildet dabei eine städtebauliche Barriere, die überwunden werden muss.

Mit einer Erhöhung des Grün- und Freiflächenangebots am Standort lassen sich diesbezügliche Defizite in der Nordstadt mildern. Rad- und fußläufige Verbindungen mit den angrenzenden Gebieten sind besonders auch unter diesem Gesichtspunkt zu verbessern.

Eine gewerbliche Nutzung des Standorts ist auch zukünftig vorstellbar. Mit Rücksicht auf die zunehmende Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort sollten jedoch nur Betriebe integriert werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wünschenswert wäre die Ansiedlung von Einrichtungen, die die Versorgungsansprüche des Teilraums decken (Einzelhandel, Dienstleistungen, Angebote der Altenhilfe). Einzelhandelsentwicklungen in Richtung Fachmarktzentrum sind dabei auszuschließen.

Eine Wohnnutzung ist aufgrund der Immissionssituation nur eingeschränkt möglich, in ausreichendem Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen bzw. bei entsprechenden Lärmschutzvorkehrungen aber auf dem gesamten Areal denkbar.

Alternativ wären die Flächen als Standort für eine weitere Bildungseinrichtung geeignet, z.B. eine Fachhochschuleinrichtung, Fachoberschule oder Berufsoberschule.

3.4 Allgemeine städtebauliche Ziele

- | | |
|----------------------------------|---|
| Innenentwicklung | (1) Die vorhandenen Brachflächen sind mit Rücksicht auf den umliegenden Nutzungsmix und den örtlichen Bedarf einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. |
| | (2) Die vorhandene Gemengelage ist nach Möglichkeit zu entzerren. |
| Integration des Standorts | (1) Der Standort sollte besser mit den angrenzenden Gebieten und besonders der nördlichen Altstadt verknüpft werden. Die Barriere Ringstraße muss dabei überwunden werden. |
| Stadtbild | (1) Der Knotenpunkt Nördliche Ringstraße / Galgengartenstraße / Nürnberger Straße / Eichwasenstraße verdient als Bindeglied und Eingangsbereich in die nördliche Altstadt besonderer Beachtung. |
| | (2) Neubauten sollen behutsam in die vorhandene Topographie eingepasst werden und Rücksicht auf den historischen Baubestand in der Umgebung nehmen. |
| Bauliche Nutzung | (1) Die vorhandene Gemengelage ist mit Rücksicht auf die angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu entzerren. |
| | (2) Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der umgebenden Bebauung orientieren. |
| | (3) Eine Geschossigkeit von II+D sollte am Standort nicht überschritten werden. |

-
- | | | |
|-------------------------|-----|--|
| Verkehr | (1) | Die Rad- und Fußwegeverbindungen in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung sind zu verbessern. |
| | (2) | Die Durchlässigkeit des Areals ist dauerhaft zu gewährleisten. |
| Immissionsschutz | (1) | Neue Nutzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen. Nutzungskonflikte müssen bei Bedarf durch eine Begrenzung von Emissionskontingente vermieden werden. |
| | (2) | Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung müssen bei Bedarf durch eine Begrenzung von Emissionskontingenten vermieden werden. |
| Bodenschutz | (1) | Mögliche Bodenbelastungen sind bei einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen und wenn erforderlich zu beseitigen. |
| | (2) | Der Anteil der versiegelten Oberflächen ist nach Möglichkeit zu reduzieren. |
| Grünordnung | (1) | Das Grün- und Freiflächenangebot am Standort ist zu erweitern und sollte möglichst öffentlich zugänglich sein. |

3.5 Bebauungs- und Nutzungsvorschläge

Variante 1 „Handel, Dienstleistungen und Wohnen“



Abbildung 23: 3-S-Werke – Variante 1 „Handel, Dienstleistungen und Wohnen“

Variante 2 „Wohnen“



Abbildung 24: 3-S-Werke – Variante 2 „Wohnen“

Variante 3 „Grüner Campus“



Abbildung 25: 3-S-Werke – Variante 3 „Grüner Campus“

Kurzbeschreibung Variante 1 „Handel, Dienstleistungen und Wohnen“

Um den nördlichen Stadteingang deutlicher hervorzuheben wird der Knotenpunkt Nürnberger Straße-Nördliche Ringstraße als Platzanlage gestaltet.

Nach der Freilegung des gesamten Areal dient eine fast geschlossene Blockrandbebauung im westlichen Teil als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Der begrünte Innenhof des vorgeschlagenen Büro- und Geschäftskomplexes bietet Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzer des Gebäudes.

Im westlichen Teil des Areals befindet sich eine Wohnbebauung mit Zeilen- und Punkthautypen, die teilweise private Grünflächen mit Süd- bzw. Südwest-Ausrichtung besitzen.

Eine neue Erschließungsstraße führt von der Galgengartenstraße zur Staedtlerstraße, eine Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Galgengartenstraße zum Standort Niehoff. Die Durchlässigkeit des Areals für Fußgänger wird durch eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verbessert.

Der Stellplatzbedarf soll auf den Grundstücken gedeckt werden. Im Bereich der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ist dazu gegebenenfalls die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich.

Variante 2 „Wohnen“

Wie in Variante 1 beschrieben wird auch in Variante 2 der Knotenpunkt Nürnberger Straße-Nördliche Ringstraße als Platzanlage ausgebildet.

Das gesamte Gelände soll freigeräumt und überplant werden. Die neue Nutzung besteht aus einer Seniorenwohnanlage im westlichen Teil und ergänzenden Wohnbauten im östlichen Teil.

Die Riegelbebauung der Seniorenwohnanlage entlang der Nördlichen Ringstraße dient als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung. Der Kopfbau der Seniorenwohnanlage orientiert sich zur Platzanlage und bietet so Ausblicke auf das Geschehen am Platz.

Die Wohnbebauung gliedert sich in Wohnhöfe für gemeinschaftliches Wohnen und privaten Grünflächen mit Süd- und Südwest-Ausrichtung.

Entlang der Galgengartenstraße führt eine Rad- und Fußwegeverbindung zum Standort Niehoff. Eine weitere begrünte Fußwegeverbindung führt in Nord-Süd-Richtung durch das Areal und ermöglicht so eine Durchlässigkeit für Fußgänger.

Der Stellplatzbedarf im Gebiet soll über Parkflächen auf den Grundstücken oder durch eine Tiefgarage gedeckt werden.

Variante 3 „Grüner Campus“

Wie in den Varianten 1 und 2 wird der Knotenpunkt Nürnberger Straße-Nördliche Ringstraße durch eine Platzanlage gefasst und der nördliche Stadteingang hervorgehoben.

Das vorhandene Eckgebäude sowie die nördliche Riegelbebauung bleiben erhalten und zu Verwaltungsgebäuden umgebaut. Neue Gebäude sollen als Labor- und Seminargebäude genutzt werden.

Den Auftakt für das neue Campusgelände bilden die Campusterrassen im Süden. Nördlich davon ist ein Neubau als städtebauliche Dominante geplant, der gleichzeitig einen gewissen Lärmschutz für die dahinter liegenden Grün- und Freiräume schafft.

Die Raumkante zur Galgengartenstraße im Norden wird geschlossen. In Richtung Süden öffnet sich die Baustruktur. Es entstehen vielfältig nutzbare Grünflächen in exponierter Süd- bzw. Südwestlage.

Neben der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung kann das Areal auch in Ost-West-Richtung durchquert werden. Der Rad- und Fußweg entlang der Galgengartenstraße verbindet das Areal mit dem Standort Niehoff.

Der Stellplatzbedarf soll durch ebenerdige Parkflächen auf den Grundstücken gedeckt werden, gegebenenfalls durch eine Tiefgarage.

4 MARKGRAFENAREAL

4.1 Bestand und Handlungsbedarf

Im Rahmen des 2007 erstellten integrierten Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzepts wurde vorgeschlagen, das Markgrafenaerial neben dem westlich angrenzenden Areal am Sablaiser Platz (Post) umzunutzen und dadurch die Haupteinkaufslage der Innenstadt zu erweitern¹⁴.

Die vorliegende Betrachtung beschränkt sich auf die städtischen Flurstücke Nr. 631, 642/6 und 643/2 mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha.

Sie dienen derzeit als Standort für den Markgrafensaal, die Stadtverwaltung und ein Hotel (Flst. Nr. 631) bzw. als Parkplatz für ca. 150 Pkw und 2 Busse (Flst. Nr. 634/2).

Der Markgrafensaal ist der größte Veranstaltungsort Schwabachs und bietet mit einer Saalfläche von rund 600 m² (inkl. Galerie) und maximal 775 Sitzplätzen geeignete Räumlichkeiten für Konzerte und kulturelle Veranstaltungen, Seminare und Kongresse, Bankett- und Tanzveranstaltungen etc. Er wurde 1999-2001 renoviert.



Abbildung 26: Markgrafenaerial - Ausschnitt Orthofoto 2005

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

4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Markgrafenareal als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Parkplatz) dar, die angrenzenden Flächen überwiegend als Gemischte Bauflächen.

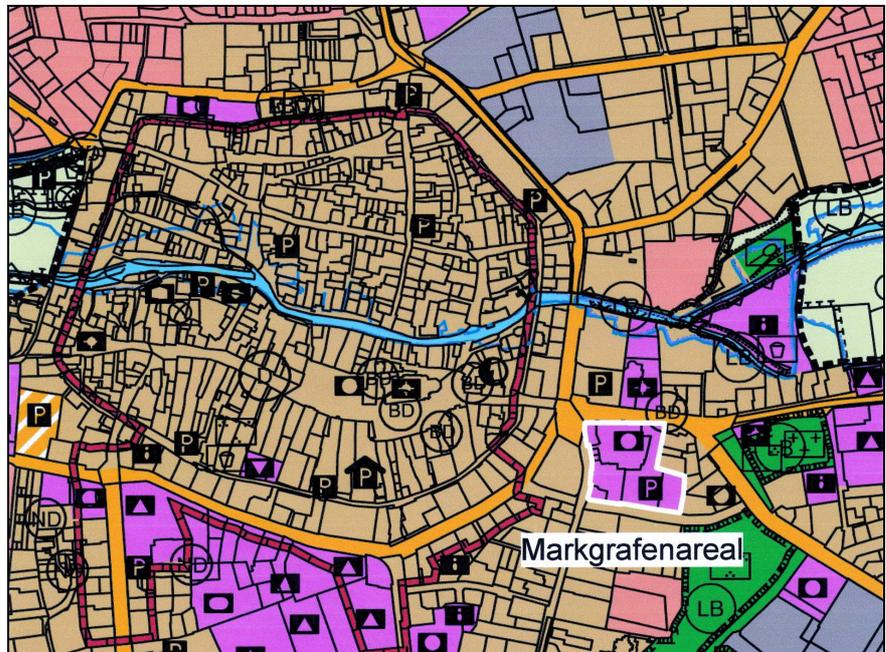


Abbildung 27: Markgrafenareal - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebiets hat die Stadt Schwabach im Juli 2009 für das Markgrafenareal sowie für Teilbereiche der Eisentrautstraße, der Südlichen und Nördlichen Ringstraße, der Ludwigstraße und der Bahnhofstraße die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit der Bezeichnung S-108-09 „Markgrafenareal“ beschlossen.

Parallel zur Aufstellung des BBP S-108-09 sollen das Bebauungsplanverfahren S-59-80 „Ludwigstraße / Verwaltungszentrum“ eingestellt, der Bebauungsplan S-1-61 „Postgrundstück“ aufgehoben und der Bebauungsplan S-21-65 „Katholische Kirche Ludwigstraße“ geändert werden.

4.3 Gesamtstädtischer Kontext

Lage im Stadtraum

Das Areal liegt knapp 300 m Luftlinie vom Zentrum der Altstadt (Rathaus) entfernt, nahe der Ringstraße, an der Verbindungsachse Altstadt – Bahnhof. Nördlich wird das Areal begrenzt durch die Ludwigstraße, die die Ringstraße mit den Ausfallstraßen Penzendorfer Straße und Bahnhofstraße / Rother Straße verbindet. Südlich begrenzt die Eisentrautstraße das Areal.

Damit handelt es sich um einen Standort in direkter Altstadtnähe.

**Verkehrsanbindung
MIV**

Das Areal ist über die Ludwigstraße direkt an die B2 in Südrichtung (Roth / BAB Schwabach-Süd) angebunden, außerdem an die Penzendorfer Straße (BAB Schwabach / Penzendorf) sowie die Nördliche Ringstraße. Über die Nördliche Ringstraße ist die B2 in Nordrichtung (Nürnberg) zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung durch den motorisierten Individualverkehr ist sehr günstig.

**Verkehrsanbindung
ÖPNV**

In der Ludwigstraße halten alle städtischen Buslinien. Damit ist der Standort an Orte und Plätze in der Innenstadt sowie an sämtliche Stadtteile und benachbarte Orte, die von städtischen Bussen angefahren werden, sehr gut angebunden. Die Busse fahren auch den Bahnhof an, so dass mit Bahn und S-Bahn eine gute Verbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg (mit Regionalexpress 12 Minuten vom Schwabacher Bahnhof) und zum Bahnhof Roth (mit S3 unter 10 Minuten vom Schwabacher Bahnhof) besteht.

Die Verkehrsanbindung durch den ÖPNV ist sehr gut.

**Verkehrsanbindung
Rad/Fuß**

Um das Areal von der Altstadt her zu erreichen, muss die Ringstraße überquert werden. Entlang der Ludwigstraße verlaufen ebenso wie entlang der Ringstraße, der Bahnhofstraße und der Penzendorfer Straße in eine Richtung zu befahrende Radwege. Mit den geschotterten Geh- und Radwegen durch den Stadtpark und den daran angrenzenden Landschaftspark Süd besteht eine Grünverbindung vom Areal in Richtung Süden.

Die Verkehrsanbindung Rad/Fuß ist gut.

Nahversorgung

Nordwestlich des Areals befindet sich fußläufig das Zentrum der Innenstadt (Comet und kleinere Betriebe). Der Versorgungsstandort an der Rother Straße (Norma, Plus, Rewe) und der Fachmarktstandort Am Falbenholzweg (Real) sind zwar gut, aber nur über eine Entfernung von gut 1 (Rother Straße) bzw. 2 Kilometern (Am Falbenholzweg) zu erreichen.

Die Nahversorgungsmöglichkeiten am Standort sind als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Gemeinbedarf

Das im Zentrum der Altstadt gelegene Rathaus, das Bürgerhaus sowie wichtige weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf vom Markgrafenareal kurzem Weg zu erreichen. In direkter Nachbarschaft hat die Deutsche Post ihre Schwabacher Hauptstelle. Schulstandorte bestehen vor allem in westlicher

Richtung des Areals: Grundschule sowie Berufs- und Wirtschaftsschule in jeweils 350 m Luftlinie Entfernung, ein Gymnasium in etwa 500 m Luftlinie Entfernung. In einer Entfernung von nur 150 m Luftlinie östlich liegt eine Volksschule. Auch diverse Kindergärten bzw. Horte sind in der Umgebung angesiedelt. Die Feuerwehr sowie die Polizeidirektion Schwabach befinden sich südlich in einer Entfernung von 600 bis 700 m Luftlinie an der Friedrich-Ebert-Straße.

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist sehr gut.

**Situation
Immissionen**

Durch die Lage an der Ludwigstraße ist das Areal am Nordrand einer hohen Lärm- und Abgasbelastung ausgesetzt. Vom Markgrafenareal selber gehen - mit Ausnahme des Parkplatzes - keine nennenswerten Emissionen aus.

Die auf das Areal einwirkenden potenziellen Belastungen schränken die Nutzungsvielfalt etwas ein.

**CIMA
Zentrenkonzept**

Im Zentrenkonzept wurde das Areal als geeignete Fläche für eine Erweiterung des innerstädtischen Einzelhandels empfohlen.

Empfehlung als Einzelhandelsstandort zur Ergänzung des innerstädtischen Branchenmix.

**Bevölkerungs-
entwicklung**

Laut BASIS-Bevölkerungsprognose von 2003 gehört das Areal zum Sozialraum 6 der Stadt Schwabach. Für diesen Sozialraum wird ein etwas deutlicherer Bevölkerungsrückgang als im stadtweiten Durchschnitt prognostiziert. Wenn auch die Überalterungstendenzen etwas schwächer erwartet werden als im Durchschnitt der Gesamtstadt (vor allem die Zahl der Bevölkerung über 75 wird etwas unterdurchschnittlich ansteigen), ist auch in diesem Sozialraum mit einem Rückgang der jüngeren und einem Ansteigen der älteren Altersjahrgänge zu rechnen.

Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose lassen sich keine spezifischen Erfordernisse ablesen.

**Infrastruktur
(hier: Altenhilfe)**

Im Sozialraum 6 wird die Zahl der älteren Menschen, vor allem der Personen über 75 Jahre, weniger stark ansteigen als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Angebote der Altenhilfe (Heime, Treffs, altengerechte Wohnungen) sind für das Areal eher aus Gründen der zentralen Lage relevant, als aufgrund des teilräumlichen Bedarfs.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

In nächster Nähe des Areals besteht ein großes Angebot an Grün- und Freiflächen. Der Stadtpark mit einer Fläche von mehr als 11,3 ha ist die größte öffentliche Parkanlage Schwabachs, beginnt keine 200 m südlich der Eisentrautstraße. Unmittelbar östlich liegt mit dem Alten Friedhof eine weitere wichtige öffentliche Grünfläche. Das Schwabachtal liegt in einer Entfernung von weniger als 300 m unmittelbar nördlich der Penzendorfer Straße.

Die Nähe zu ausgedehnten öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Plätzen ist hervorzuheben.

Stadtleitbild

Das Stadtleitbild formuliert die Stärkung der innerstädtischen Bereiche mit zentrenrelevanten Funktionen. Dazu könnte das Areal als direkte Erweiterung der Innenstadt einen Beitrag leisten. Damit sind alle innenstadtrelevanten Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Verwaltung, Kultur, Gastronomie) am Standort denkbar.

Fazit und Empfehlungen

Das Markgrafenareal ist aufgrund seiner räumlichen Nähe und der funktionalen Zusammenhänge die wichtigste Erweiterungsfläche für die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich).

Der Standort zeichnet sich durch seine sehr gute Verkehrsanbindung aus (sowohl MIV als auch ÖPNV), wobei die Ringstraße für Fußgänger und Radfahrer in und aus Richtung der Altstadt eine schwer überbrückbare Barriere darstellt. Diese Situation gilt es zu verbessern.

Mit den Flurstücken Nr. 631 und 643/2 (Markgrafensaal, Verwaltung, Hotel und Parkplatz) befinden sich wichtige Flächen in städtischem Eigentum und bieten sich für eine zeitnahe Umstrukturierung an.

Bereits im Vorfeld wurden unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Standort formuliert (Einzelhandel, Kultur, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Verkehr und Freiräume). Um diesen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Planbereichs über die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen hinaus sinnvoll und liegt im öffentlichen Interesse.

4.4 Allgemeine städtebauliche Ziele

Anbindung an die Altstadt

- (1) Um die Innenstadtlage des Markgrafenareals zu optimieren, müssen Lösungen gefunden werden, wie die Ringstraße als städtebauliche Barriere überwunden werden kann.
- (2) Neue Baustrukturen sollen sich in Richtung der Altstadt öffnen. Die an das Markgrafenareal angrenzenden Flächen sind nach Möglichkeit in diese Überlegungen einzubeziehen.
- (3) Die Eingangssituation eines neuen Einkaufszentrums müsste in Sichtachse und in direktem Anschluss zu den bestehenden 1a-Lagen der Ludwigstraße positioniert werden.

Achse Altstadt – Bahnhof

- (1) Der östliche Bereich der Ludwigstraße ist als erster Abschnitt zur Verbesserung der Achse Altstadt – Bahnhofstraße zu betrachten.

Stadtbild

- (1) Für Neubauten muss eine dem Standort entsprechende hochwertige Architektursprache gefunden werden. Neubauten entlang der Achse sollten mindestens III maximal aber IV Vollgeschosse aufweisen. Für möglichen Einzelhandel wird eine maximal II-geschossige Nutzung für tragfähig erachtet.
- (2) Ein neues Einkaufszentrum sollte sich durch Schaufenster und eine großzügige Eingangssituation, möglichst mit mehreren Eingängen, zur Ludwigstraße öffnen.

Bauliche Nutzung

- (1) Der für die Innenstadt typische Nutzungsmix soll durch die Ansiedlung neuer Einrichtungen gezielt erweitert werden.
- (2) Vorhandene Nutzungen sollen nach Möglichkeit in ein Gesamtkonzept eingebunden werden.
- (3) Bei Errichtung eines Einkaufszentrums wird die Integration weiterer Einrichtungen empfohlen, z.B. Veranstaltungssaal, Ämter mit Publikumsverkehr.
- (4) Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m² bis maximal 10.000 m² für ein neues Einkaufszentrum ist eine Erweiterung der Geschossflächen auf schätzungsweise 9.000 bis 12.500 m² erforderlich. Unter diesen Gesichtspunkten ist zu prüfen, in welchem Umfang westlich angrenzende Grundstücke in das Vorhaben einbezogen werden können.

- Immissionsschutz**
- (1) Stark frequentierte Einrichtungen sollen zur Ludwigstraße orientiert werden. Unnötige Belastungen der im südlichen Bereich angrenzenden Wohnnutzungen sind zu vermeiden.
 - (2) Bei Bedarf sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen bzw. Emissionskontingente festzulegen.
- Verkehr**
- (1) Querverbindungen für Fußgänger, d.h. die Durchlässigkeit des Areals, sollten dauerhaft erhalten bleiben und möglichst über 24 h am Tag gesichert werden.
 - (2) Stellplätze sollten in ausreichender, aber nicht überdimensionierter Zahl bereitgestellt werden. Doppelnutzungen der Stellplätze sind erwünscht.
 - (3) Der Parkplatzstandort Markgrafenareal sollte in das städtische Parkleitsystem eingebunden bleiben.
- Grün- und Freiflächen**
- (1) Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume auf dem Markgrafenareal ist durch Pflasterungen, Begrünungen und geeignetes Mobiliar zu verbessern.
 - (2) Besonderes Augenmerk ist dabei auf die zur Ludwigstraße gerichteten Bereiche zu legen.

4.5 Bebauungs- und Nutzungsvorschlag

Vorschlag Flurstücke Nr. Nr. 631, 642/6 und 643/2

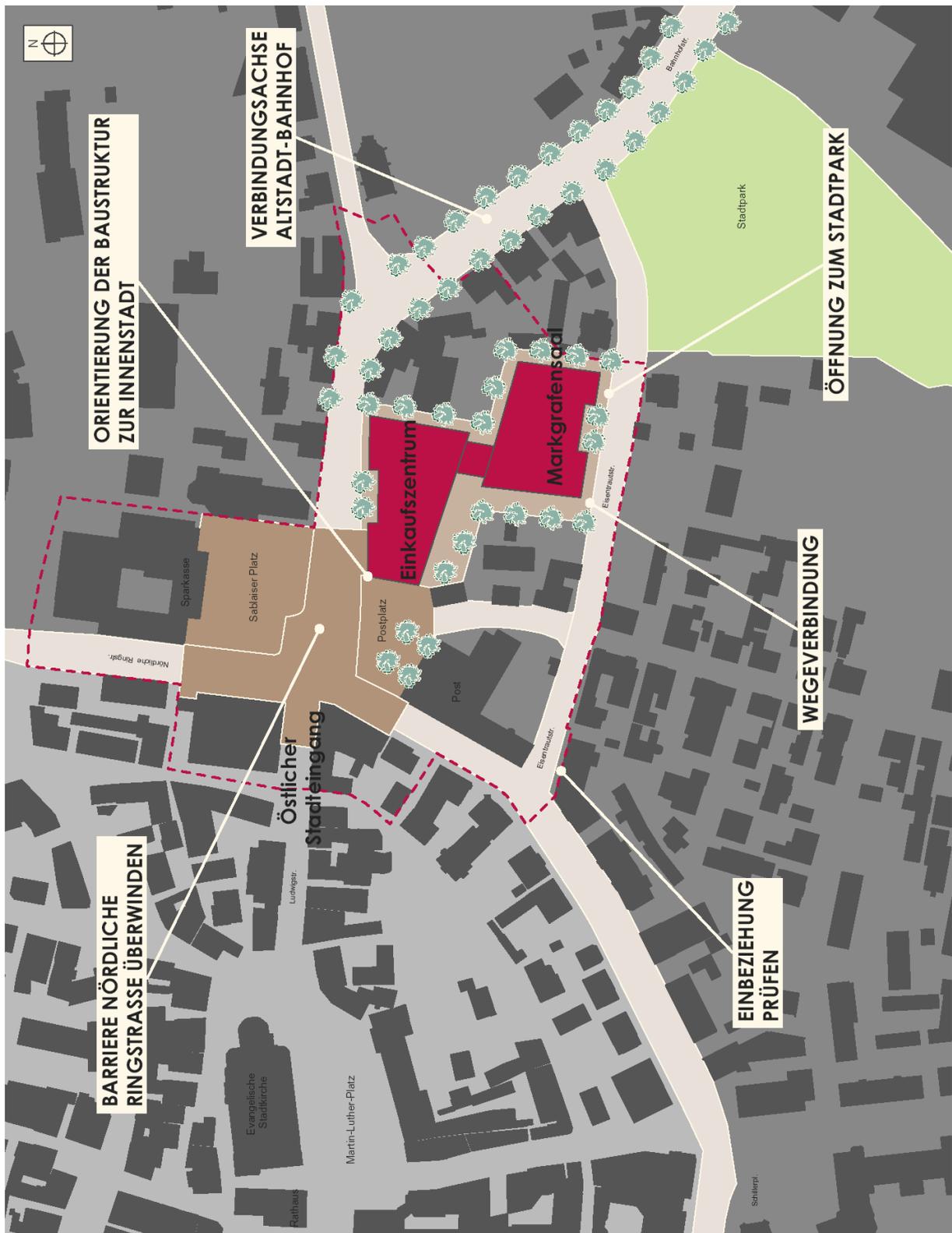


Abbildung 28: Markgrafenaal – Vorschlag für Flurstücke Nr. 631, 642/6 und 643/2

Kurzbeschreibung

Das Konzept beschränkt sich auf Bebauungs- und Nutzungsvorschläge für die städtischen Grundstücke Flurstücks Nr. 631, 642/6 und 643/2.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich zum Bebauungsplan S-108-09 ist rot umrandet dargestellt.

Das Konzept schlägt den Abbruch und Ersatz der vorhandenen Gebäude und eine Überbauung der bisherigen Parkplatzflächen vor.

In der dargestellten Form ließe sich die Grundfläche der Gebäude auf rund 4.200 m² erhöhen, die Bruttogeschossfläche gegenüber dem derzeitigen Bestand (ca. 6.700 m²) in etwa verdoppeln.

Um den Stellplatzbedarf am Standort zu decken wird der Bau einer Tiefgarage bzw. eines Parkdecks vorgeschlagen, die sowohl von der Ludwigstraße als auch von der Eisentrautstraße angefahren werden kann.

Wegeverbindungen westlich und östlich des neuen Baukörpers erhalten die Durchgängigkeit von der Ludwigstraße in Richtung Stadtpark.

5 ANGERSTRASSE / EILGUTSTRASSE

5.1 Bestand und Handlungsbedarf

Die Gesamtfläche des Areals umfasst rund 5,0 ha und ist durch die Angerstraße zweigeteilt.



Abbildung 29: Angerstraße / Eilgutstraße - Ausschnitt Orthofoto 2005

Der Bereich nördlich der Angerstraße (ca. 1,6 ha) wird durch die BayWa gewerblich genutzt, die Flächen zwischen Angerstraße und Bahn (ca. 3,3 ha) überwiegend als Parkplatz und Freifläche. Einbezogen in diesen Bereich sind ehemals als Lagerfläche genutzte Bahnanlagen, die der Stadt Schwabach zum Kauf angeboten wurden.

5.2 Bauleitplanung

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans sind die Grundstücke nördlich der Angerstraße als Gemischte Baufläche dargestellt, die Flächen südlich überwiegend als Gewerbliche Baufläche (Parkplatz) und als Fläche für den Gemeinbedarf. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll nach Vorüberlegungen der Stadt ein Festplatz angeboten werden.

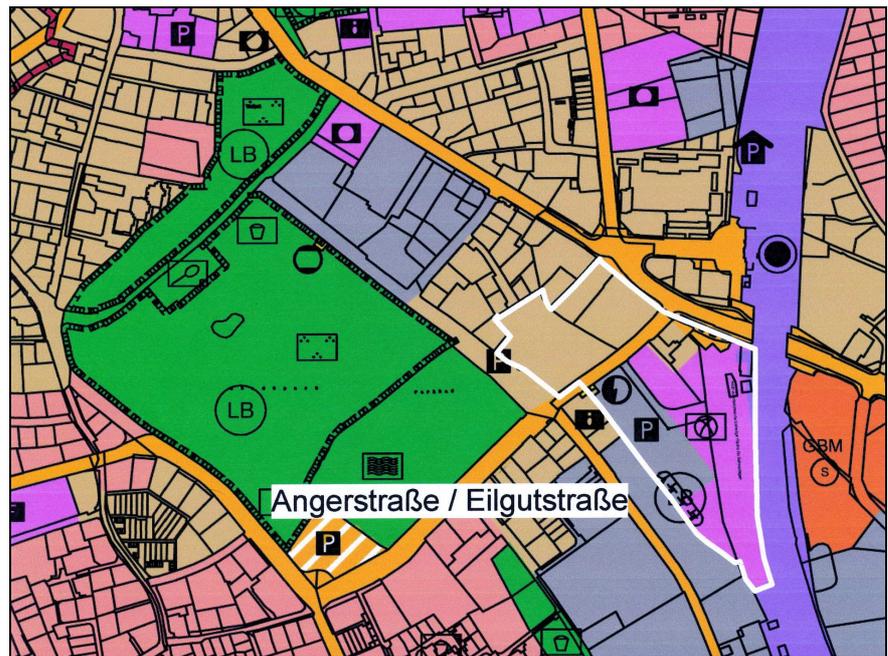


Abbildung 30: Angerstraße / Eilgutstraße - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

Für den Bereich Angerstraße / Eilgutstraße wurde 1996 der Bebauungsplan S-83-93 rechtskräftig. Nachdem durch das Planfeststellungsverfahren zur B 2, Ausbau der Ortsdurchfahrt Schwabach, die Erschließungsvoraussetzungen und die ursprüngliche Verkehrsführung vollkommen verändert wurden, kann der Bebauungsplan nicht mehr umgesetzt werden und soll geändert werden.

5.3 Gesamtstädtischer Kontext

Lage im Stadtraum Das Areal liegt im Südosten des Stadtgebietes. Es wird im Norden von der Rother Straße begrenzt, die als Ausfallachse vom Stadtzentrum nach Rednitzhembach und weiter nach Roth führt. Im Osten bilden Bahnanlagen die Grenze des Gebiets. Die Angerstraße teilt die Flächen. Die Entfernung zur Innenstadt (Rathaus) beträgt gut einen Kilometer Luftlinie.

Damit handelt es sich um einen integrierten Standort.

Verkehrsanbindung MIV Das Areal liegt direkt an der Rother Straße / B2 in Südrichtung (24.400 Kfz laut Verkehrsentwicklungsplan 2003) und ist damit sehr gut an die BAB Schwabach-Süd sowie Rednitzhembach und Roth angebunden. Über die Rother Straße, in der Fortsetzung dann Bahnhofstraße, und die Ludwigstraße besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt. Um die B2 in Nordrichtung in Richtung Nürnberg zu erreichen, muss zusätzlich noch die Nördliche Ringstraße befahren werden.

Die Verkehrsanbindung durch den motorisierten Individualverkehr ist sehr günstig.

Verkehrsanbindung ÖPNV In einer Entfernung von nur etwa 200 m Luftlinie befindet sich der Schwabacher Bahnhof, der sowohl von der Bahn als auch der S-Bahn angefahren wird. Mit dem Regionalexpress ist vom Schwabacher Bahnhof aus in 12 Minuten der Hauptbahnhof Nürnberg zu erreichen. Die S-Bahn S3 verkehrt zwischen Nürnberg und Roth. Mit der S-Bahn können der Hauptbahnhof Nürnberg in weniger als 20 Minuten und der Bahnhof Roth in weniger als 10 Minuten erreicht werden. Alle städtischen Buslinien halten am Bahnhof. Damit ist das Areal an die Innenstadt, aber auch an sämtliche Stadtteile sowie benachbarte Orte, die von städtischen Bussen angefahren werden, sehr gut angebunden.

Die Verkehrsanbindung durch den ÖPNV ist sehr gut.

Verkehrsanbindung Rad/Fuß

Von der durch das Areal verlaufenden Angerstraße zweigt die Schmauserstraße ab. An diese schließt sich ein Geh- und Radweg durch den Grünzug Landschaftspark Süd an. Dieser führt in Richtung Süden bis zum Waldgebiet „Maisenlach“. Auch der nahe Stadtpark lässt sich über Geh- und Radwege gut erreichen. Die meisten Straßen in der Umgebung des Areals verfügen über Geh- und Radwege oder zumindest über Fahrradschutzstreifen. Die Innenstadt ist entweder über Radwege oder Schutzstreifen entlang der Rother Straße, der Bahnhofstraße und der Ludwigstraße zu erreichen oder entlang weniger befahrener Straßen parallel dazu bzw. durch den Stadtpark. Am Bahnhof befindet sich eine Bike&Ride-Station. Die Anschlüsse an die dorthin führenden Wege sind verbesserungsbedürftig.

Die Verkehrsanbindung Rad/Fuß ist insgesamt gut.

Nahversorgung

Südöstlich der Bahnlinie grenzt ein größerer Versorgungsstandort (Norma, Plus, Rewe) direkt an das Areal an. Weiter sind Versorgungsstandorte in der Innenstadt (gut 1 km Luftlinie) und Am Falbenholzweg (Real) (etwa 1,5 km Luftlinie) gut zu erreichen.

Die Nahversorgungsmöglichkeiten am Standort sind als sehr gut zu bezeichnen.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich vor allem nördlich und nordwestlich des Areals. Innerhalb eines Einzugsbereichs von 500 m sind dies z.B. das Amtsgericht, das Bayerische Rote Kreuz, ein Kindergarten und ein beheiztes Freibad am Rand des Stadtparks („Parkbad“). Die nächsten allgemein bildenden Schulen sind in 700 m (Volksschule) bzw. in etwa einem Kilometer (diverse Schularten) erreichbar. Etwa 750 m östlich des Areals befindet sich ein Sportplatz. Die Feuerwehr und Polizeidirektion Schwabach sind etwa einen Kilometer vom Areal entfernt.

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist gut.

Situation Immissionen

Durch die Lage an der Rother Straße mit über 24.000 Fahrzeugbewegungen pro 24 Stunden sowie die Lage an den Bahngleisen ist das Areal hohen Lärm- und Abgasbelastungen ausgesetzt.

Der auf das Areal einwirkende Verkehrslärm schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen ein.

CIMA- Zentrenkonzept

Im CIMA-Zentrenkonzept ist der Standort nicht als Einzelstandort behandelt. Auf der Basis der gesamtstädtischen Beurteilung sollen am Standort keine zentrenrelevanten Güter gehandelt werden.

Keine Empfehlung als Einzelhandelsstandort mit einem Angebot zentrenrelevanter Güter.

Bevölkerungs- entwicklung

Laut BASIS-Bevölkerungsprognose von 2003 liegt das Areal beiderseits der Grenze, die zwischen den Sozialräumen 5 und 6 der Stadt Schwabach gezogen wurde. Während für den Sozialraum 6 ein deutlicherer Bevölkerungsrückgang als im Durchschnitt der Gesamtstadt erwartet wird, wird sich die Bevölkerungszahl im Sozialraum 5 bis 2013/2018 etwa halten und erst danach entsprechend dem gesamtstädtischen Durchschnitt sinken. Im Sozialraum 6 werden etwas schwächere Überalterungstendenzen als im stadtweiten Durchschnitt erwartet, vor allem die Zahl der Bevölkerung über 75 wird leicht unterdurchschnittlich ansteigen. Auch im Sozialraum 5 werden sich die Überalterungstendenzen etwas schwächer zeigen. Auffällig ist hier der prognostizierte Zuwachs der über 25 bis 35-Jährigen bis 2013.

Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose lassen sich keine spezifischen Erfordernisse ablesen.

Infrastruktur (hier: Altenhilfe)

In den Sozialräumen 5 und 6, an deren Rändern das Areal liegt, werden etwas schwächere Überalterungstendenzen als im gesamtstädtischen Durchschnitt erwartet.

Angebote der Altenhilfe (Heime, Treffs, altengerechte Wohnungen) sind für das Areal nicht relevant.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der nördliche Teil des Areals befindet sich in Nachbarschaft zum beheizten Freibad „Parkbad“ und dem unmittelbar daran angrenzenden Stadtpark. In einer Entfernung von gut 200 m Luftlinie führt der Landschaftspark Süd am Areal vorbei. Der Landschaftspark Süd ist ein öffentlicher Grünzug, der in Fortsetzung des Stadtparks in Nord-Süd-Richtung an der Vogelschutzanlage vorbei an die südliche Stadtgrenze und in das Naherholungs-Waldgebiet „Maisenlach“ führt. Der Zugang erfolgt über die Schmauserstraße.

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind um das Areal herum ausreichend vorhanden. Auf eine Einbindung in das Netz der Grünverbindungen ist ausreichend hinzuwirken.

Stadtleitbild

Die Verbesserung des Angebots an Gewerbeflächen bildet ein städtisches Ziel, das mit der Entwicklung des Standorts unterstützt werden kann. Bei Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wäre vor allem auf die energie- und umwelttechnologische Relevanz zu achten. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage sollten auch Nutzungen aus dem Bereich Kultur, Freizeit, Sport in Betracht gezogen werden.

Fazit und Empfehlungen

Die zentrumsnahe und integrierte Lage gehört zu den wichtigsten Standortvorteilen des Gebiets. Besonders die räumliche Nähe zur „Verkehrsdrehscheibe“ Bahnhof und zum Stadtpark / Parkbad ist hervorzuheben.

Die Flächen südlich der Angerstraße sind überwiegend unbebaut und lassen sich voraussichtlich zeitnah mobilisieren. Die Verfügbarkeit der Flächen nördlich der Angerstraße ist derzeit ungewiss.

Sollte sich herausstellen, dass für den Markgrafensaal ein Alternativstandort gesucht werden muss, wären in erster Linie diese Flächen in Betracht zu ziehen. Eine Erweiterung in Richtung Tagungs- und Kongresszentrum am Standort ist vorstellbar.

Neben dem Straßenverkehr belasten Immissionen der Bahn die Flächen, so dass eine Wohnnutzung südlich der Angerstraße auszuschließen ist. Vorüberlegungen des Stadtplanungsamts sehen eine Nutzung dieser Bereiche als Gewerbegebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche vor.

5.4 Allgemeine städtebauliche Ziele

Innenentwicklung

- (1) Die bisher als Parkplatz und Lagerfläche (Bahnfläche) genutzten Grundstücke südlich der Angerstraße sind einer neuen Nutzung zuzuführen. Diesbezügliche Verhandlungen mit der Deutschen Bahn sind fortzuführen.
- (2) Notwendigkeiten, auch die nördlich der Angerstraße gelegenen Flächen umzunutzen (BayWA), sollten geprüft werden.

Integration des Standorts

- (1) Die Anbindung des Standorts an den Bahnhof und die Innenstadt ist bei einer Nutzung für den Gemeinbedarf zu optimieren.
- (2) Ein Tagungs- und Kongresszentrum (als Ersatz für den Markgrafensaal) sollte vorzugsweise auf den Flächen nördlich der Angerstraße errichtet werden.

Stadtbild

- (1) Die stadtbildprägenden Backsteinbauten der BayWa zur Rother Straße sind nach Möglichkeit zu erhalten und in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubeziehen.

-
- | | | |
|-------------------------|-----|--|
| Bauliche Nutzung | (1) | Eine Nutzung der Flächen südlich der Angerstraße als multifunktionale Freifläche (Gewerbeschau, Flohmarkt, etc.) bietet sich an. |
| | (2) | Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen am Standort ist zu überprüfen. |
| Verkehr | (1) | Die innere Erschließung der südlich der Angerstraße gelegenen Flächen ist neu zu ordnen. |
| | (2) | Anschlüsse an die Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Bahnhof sind zu verbessern. |
| | (3) | Zusätzliche Belastungen der Walpersdorfer Straße durch Kfz-Verkehr in Richtung Norden sind zu vermeiden. |
| | (4) | Öffentliche Stellplätze südlich der Angerstraße sollten bei Bedarf erhalten bleiben. |
| Immissionsschutz | (1) | Neue Nutzungen sind bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen vor Verkehrslärm (Bahn und Straße) zu schützen. |
| Bodenschutz | (1) | Mögliche Bodenbelastungen sind bei einer Umnutzung des Areals zu berücksichtigen und wenn erforderlich zu beseitigen. |
| Grünordnung | (1) | Vorhandene Grünstrukturen im südlichen Bereich (lokal bedeutsame Lebensräume gemäß ABSP und LB 70) sind zu berücksichtigen. |

5.5 Bebauungs- und Nutzungsvorschlag

Multifunktionale Freifläche



Abbildung 31: Angerstraße / Eilgutstraße – Multifunktionale Freifläche

Kurzbeschreibung

Das vorliegende Konzept greift Vorüberlegungen auf, Flächen südlich der Angerstraße als Gemeinbedarfsfläche zu nutzen.

Abweichend von den bisher skizzenhaften Überlegungen des Stadtplanungsamts (Plan mit Darstellung der Nutzungskonzeption vom 26.02.2009) werden jedoch keine weiteren gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich vorgeschlagen.

Stattdessen wird angeregt, die teilweise wertvollen Grünstrukturen vollständig zu erhalten. Die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche sollten ebenfalls gesichert, bei Bedarf ergänzt und in ein Freiflächenkonzept integriert werden.

Die verbleibenden Freiflächen bieten ausreichend Raum, den von der Stadt Schwabach geplanten Festplatz als multifunktionale Fläche anzulegen.

Anschlüsse an Wege zum Bahnhof und Busbahnhof sind ebenso verbessert, wie Verbindungen zu den Flächen nördlich der Angerstraße und zum Parkbad.

Ob und in welchem Umfang auch Flächen nördlich der BayWa in das Konzept einbezogen werden sollen, muss geprüft werden.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Das Hüttlinger Areal, der O'Brien-Park, die Verlagerung der 3-S-Werke oder der Maschinenfabrik Niehoff sind jüngste Beispiele dafür, welche Spuren wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen in der Stadt Schwabach hinterlassen.

Aufgabe des ISEK Wie kann und soll die Stadt auf derartige Veränderungen reagieren? Welche thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkte werden gesehen? Ein Stadtentwicklungskonzept soll Antworten auf diese Fragen geben

Vorgehensweise Nach einer Bestandsaufnahme und gesamtstädtischen Situationsanalyse im ersten Teil (Arbeitsschritt 1 und 2 vom November 2008) wird im Ergebnis des Arbeitsschritts 3 der Vorentwurf für ein Stadtentwicklungskonzept *Schwabach 2020* vorgelegt.

Gesamtstädtisches Konzept

Gebietsbewertung Der gesamtstädtische Ansatz des Konzepts spiegelt sich zunächst in einer Bewertung der einzelnen Stadtteile wieder. Entsprechend der Hinweise der Obersten Baubehörde zur Durchführung des Programms „Stadtumbau West“ wird dabei in konsolidierte Gebiete, Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete unterschieden.

Umstrukturierung Umstrukturierungsgebiete sind die eigentlichen Fördergebiete des Stadtumbaus, da sie in ihrer gegenwärtigen Struktur nicht mehr ohne weiteres erhalten werden können und großflächiger Umbau- und Rückbaumaßnahmen bedürfen.

Als solche werden neben den bereits in das Programm aufgenommenen Standorte O'Brien-Park und Altstandort Niehoff auch die ehemaligen 3-S-Werke oder die Gewerbe- und Bahnbrachen an der Anger- und Eilgutstraße ausgemacht. Das Markgrafenareal, dessen Umnutzung der Stadtrat Schwabach im August 2008 grundsätzlich befürwortet hat, wird ebenfalls als Umstrukturierungsgebiet betrachtet.

Themen Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen lassen erwarten, dass sich die Stadt Schwabach im Rahmen ihres Stadtumbaus besonders mit den Themen Einzelhandel, Gewerbeflächenentwicklung, Wohnen, Soziale Infrastruktur und Brachflächenkonversion beschäftigen muss.

Leitlinien Als Leitlinien formuliert der Vorentwurf des Stadtentwicklungskonzepts dazu allgemeine Entwicklungsziele, die sowohl Gedanken aus dem Stadtleitbild der Agenda 21 aufgreifen, als auch Ergebnisse aus dem Prozess zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans oder Empfehlungen aus dem Integrierten Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Danach sollen bei der Entwicklung der

Umstrukturierungsgebiete generell folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

Einzelhandel

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt muss gestärkt werden. Entwicklungen, die dieses Ziel konterkarieren, sind zu vermeiden. Während das Markgrafenareal explizit als „Erweiterungsmöglichkeit für die Haupteinkaufslage der Innenstadt“ betrachtet wird und eine Verbesserung der Nahversorgungsmöglichkeiten im O’Brien-Park wünschenswert wäre, ergehen für die Standorte Niehoff, 3-S-Werke und Angerstraße/Eilgutstraße keine Empfehlungen als Einzelhandelsstandort.

Gewerbe

Das Beispiel der Maschinenfabrik Niehoff zeigt, dass für Betriebe, die in der Innenstadt keine wettbewerbsfähigen Produktionsbedingungen mehr finden, geeignete Ausweich- und Entwicklungsflächen bereit gestellt werden müssen, um z.B. Arbeitsplätze in der Stadt zu halten.

Seit Beginn der Industrialisierung haben sich in einem Ring um die Altstadt zahlreiche produzierende Betriebe angesiedelt. Parallel dazu hat sich eine sehr sensible Gemengelage zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickelt, die vielerorts Konflikte birgt. Der Standort Niehoff bietet ein Beispiel dafür. Um die Vorteile der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten nutzen zu können, sollten in Umstrukturierungsgebiete, die unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen (Niehoff, O’Brien-Park Süd), ausschließlich nicht störende Betriebe integriert werden.

Wohnen

Seit einigen Jahren ist ein verstärktes Interesse an Wohnen in der Stadt zu beobachten. Dabei entwickeln sich immer neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen, in der besonders auch ältere Menschen gemeinsam leben, oder Wohnprojekte für Jung und Alt. Vor allem der südliche Bereich des O’Brien-Parks oder das Areal der ehemaligen 3-S-Werke bieten ein hervorragendes Potenzial, derartige Projekte zu realisieren.

Soziale Infrastruktur

Sämtliche Umstrukturierungsgebiete eignen sich aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage als Standort für Infrastruktureinrichtungen, mit denen die zentralörtliche Funktion des möglichen Oberzentrums Schwabach gestärkt werden kann. An erster Stelle wäre hier die Ansiedlung einer höheren Bildungseinrichtung zu nennen (Hochschul- bzw. Fachhochschuleinrichtung, Fachoberschule oder Berufsoberschule).

Brachflächen

Mit der Revitalisierung von Brachflächen können nicht nur Funktions- und Wertverluste der Grundstücke aufgefangen werden, gleichzeitig werden durch die Umnutzung weitgehend erschlossener Flächen Kosten gemindert und vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt. Der Schwabacher Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird damit fortgesetzt.

Gebietsbezogene Konzepte

In Form gebietsbezogener Konzepte werden die Stärken und Schwächen der einzelnen Umstrukturierungsgebiete ausführlich erläutert und städtebauliche Ziele dargestellt.

O'Brien-Park

Für den O'Brien-Park-Süd kann u.a. auf die Vorbereitenden Untersuchungen von 2006 samt städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplanung zurückgegriffen werden.

Es wird deutlich, dass die bisher realisierten Stadtumbaumaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung der ursprünglichen Situation beigetragen haben. Seit Festlegung des Sanierungsgebiets „O'Brien-Park Süd“ konnten wichtige Impulsprojekte wie die Gestaltung des Quartiersplatzes oder die Erweiterung des Stadtmuseums samt Museumspark umgesetzt und die Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung geschaffen werden.

In den kommenden Jahren wird der Schwerpunkt hier auf die Verbesserung der inneren Erschließung, die Ansiedlung neuer Wohn- und Mischnutzungen und die Erweiterung der Nahversorgungsmöglichkeiten (mit Gütern des täglichen Bedarfs) gelegt werden.

Altstandort Niehoff

Der Altstandort Niehoff soll möglichst noch 2009 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen lässt sich – wie in den voran gegangenen Kapiteln umfassend dargestellt – begründen mit:

dem drohenden Funktionsverlust des Standorts, einem sehr dichten und nutzungsspezifischen Baubestand, der mangelhaften inneren Verkehrserschließung, dem ungenügenden Angebot an Grün- und Freiflächen, starken Oberflächenversiegelungen, dem fehlen jeglicher Gestalt- und Aufenthaltsqualität, der Immissionsbelastung durch die stark befahrene Fürther Straße, möglichen Verunreinigungen des Grund und Bodens sowie von Teilen der Gebäude sowie der empfindlichen Gemengelage von Gewerbe- und direkt angrenzender Wohnbebauung.

Große Teile des Betriebsgeländes werden sich nach den Ergebnissen des Verkehrs- und Marktwertgutachtens von 2007 nur schwer und mit erheblichem Umbauaufwand einer neuen Nutzung zuführen lassen. Es ist zu befürchten, dass diese Teile brach fallen oder zukünftig bestenfalls zwischen genutzt werden. Die städtebaulichen Defizite und Konflikte mit der Nachbarschaft würden damit nicht gelöst, sondern vermutlich noch verschärft.

Es scheint deshalb geboten, den gesamten Altstandort Niehoff zu überplanen und auch einzelne, angrenzende Wohnbaugrundstücke in das Konzept einzubeziehen.

Neue Nutzungen müssen sowohl Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen, als auch die Immissionsituation und mögliche Altlasten berücksichtigen.

Die vorgelegten Bebauungs- und Nutzungskonzepte schlagen daher in erster Linie die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und/oder Dienstleistungseinrichtungen vor.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll eine Vorzugsvariante im Maßstab 1:1.000 erarbeitet werden, die als Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung dient.

Ehemalige 3-S-Werke Der Standort der ehemaligen 3-S-Werke zeichnet sich besonders durch seine Nähe zur Altstadt aus, die zu den attraktivsten Wohnlagen in Schwabach gehört.

Bebauungs- und Nutzungsvorschläge für diesen Bereich beinhalten neben nicht störendem Gewerbe und Dienstleitungen deshalb auch Wohnnutzungen. Verkehrsimmissionen von der stark befahrenen Bundesstraße B 2 (Nördliche Ringstraße) sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie mögliche Emissionen von den südlich gelegenen Gewerbeflächen.

Markgrafenareal Bereits im Rahmen des 2007 erstellten Integrierten Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzepts für die Stadt Schwabach wurde vorgeschlagen, das Markgrafenareal und das Areal am Sablaiser Platz (Post) umzunutzen und damit die Haupteinkaufslage Schwabachs zu erweitern.

Der Stadtrat Schwabach hat mit Beschluss vom 01.08.2008 eine Umnutzung befürwortet und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebiets am 31.07.2009 u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplans S-108-09 „Markgrafenareal“ beschlossen.

Die Ergebnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept sollen gegebenenfalls dazu beitragen, die Ziele der Stadt Schwabach für das Areal zu präzisieren.

Der vorgelegte Bebauungs- und Nutzungsvorschlag für die Flurstücke Nr. 631, 642/6 und 643/2 beschränkt sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets und macht deutlich, dass sich die Grund- und Geschossfläche auf den städtischen Grundstücken nur bedingt erweitern lässt.

Wenn alle im Vorfeld formulierten Nutzungsansprüche an den Standort (Einzelhandel, Kultur, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Verkehr- und Freiräume) erfüllt werden sollen, müssen die Möglichkeiten zur Einbeziehung weiterer Grundstücke geprüft werden.

Angerstraße / Eilgutstraße

Das Areal Angerstraße / Eilgutstraße beinhaltet neben Gewerbe- auch Bahnbrachen, die der Stadt Schwabach zum Kauf angeboten wurden.

Auch für diese Flächen wurde jüngst ein Bauleitplanverfahren eingeleitet (Beschluss des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Schwabach zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-83-93 „Eilgutstraße / Angerstraße“ vom 17.03.2009).

Auch hier sollen die vorliegenden Ergebnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept Anregungen für das weitere Planverfahren liefern.

Alternativ zum Nutzungskonzept des Stadtplanungsamts vom Februar 2009 wird vorgeschlagen auf zusätzliche Gewerbeflächen südlich der Angerstraße zu verzichten, zugunsten eines erweiterten Grün- und Freiflächenangebots (mit multifunktionalem Festplatz, Spiel- und Sporteinrichtungen) und dem vollständigen Erhalt wertvoller Grünstrukturen.

Ausblick

Erforderliche Abstimmungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Stadtumbaumaßnahmen möglichst frühzeitig mit den betroffenen Bürgern zu erörtern. Sie sollen zur Mitwirkung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (vgl. § 137 BauGB).

Gleiches gilt für die öffentlichen Aufgabenträger (im Sinne des § 139 BauGB), die die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen sollen.

Dialogplanung mit der Öffentlichkeit

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.

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, die Qualitäten Schwabachs zu kommunizieren und Projektideen gemeinsam weiter zu entwickeln.

Besonders die Nutzung von Flächen im Innenbereich setzt eine dezente und sehr kooperativ angesetzte Vorgehensweise voraus. Flächen im Bestand „haben viele Nachbarn“, die am Entwicklungsprozess ein originäres Eigeninteresse haben.

Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsprozesse, die zur Entwicklung solcher Innenflächen beitragen, sollten deshalb unter möglichst großer Beteiligung der betroffenen Akteure und in einem möglichst transparenten Prozess durchgeführt werden. Je größer die Teilhabe der Betroffenen in der Vorbereitungs- und Planungsphase, umso höher wird später die Akzeptanz des Ergebnisses sein.

ANHANG

QUELLENVERZEICHNIS

- BASIS-Institut für soziale Planung, Beratung und Gestaltung GmbH: Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwabach. Bamberg 2003
- Brand, Eike, Dipl. Ing., Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken: Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch der Maschinenfabrik Niehoff Fürther Straße 30 in 91126 Schwabach. Nürnberg 23.08.2007
- Dr. Brenner + Münnich, Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsentwicklungsplan Schwabach. Teil I und II. Aalen, Stuttgart 2004
- CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Teil II: Markt- und Standortuntersuchung Einzelhandel, Empfehlungen. München 2007
- CIMA Stadtmarketing GmbH: Integriertes Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach. Fortschreibung Einzelhandel 2008/2009 unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Diskussionen von Nutzungsalternativen. München Februar 2009
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Städtebauförderung in Bayern. Stadtumbau West – Hinweise zur Programmdurchführung. Arbeitsblatt 6. München 2007
- Stadt Schwabach (Auslober), Kleindienst, Peter W. (Wettbewerbsbetreuung): Realisierungswettbewerb „Martin Luther Platz Schwabach“. Protokoll der Preisgerichtssitzung. Schwabach Juli 2009
- Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Entwurf Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Juni 2009
- Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): O'Brien-Park - Süd. Vom Kasernengelände zum neuen Stadtteil. Vorbereitende Untersuchungen. Mai 2006
- Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): 30 Jahre Altstadtsanierung in Schwabach. Januar 2005
- Stadt Schwabach (Hrsg.): Stadtleitbild. Agenda 21 – Zukunftsorientierte Leitlinien für Schwabach. Schwabach 2000

PLÄNE

GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT M 1:10.000
(Vorentwurf – Stand 31.08.2009)

GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT M 1:5.000
(Vorentwurf – Stand 31.08.2009)