

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/106/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 / Woe

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Planung Ansbacher Straße einschließlich Verlängerung zur Regelsbacher Straße

Anlagen:

Lageplan - Ausschnitt Flächennutzungsplan

Antrag der FDP auf Erstellung eines Bebauungsplanes

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.10.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.10.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Für die weitere bauliche Entwicklung in Schwabach soll für die Flächen westlich des ehemaligen Kasernengeländes (Regelsbacher Straße Ost) mit der planerischen Vorbereitung begonnen werden.

Durch die Stadtverwaltung ist ein geeignetes Planungsbüro mit der Straßenplanung für die komplette Ansbacher Straße zu beauftragen.

Für den in der Anlage schraffierten Bereich wird eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		35.000,00 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Für die bestehende Ansbacher Straße soll noch 2010 ein Planungsbüro mit der Planung beauftragt werden. Es wird vorgeschlagen, in diesem Zusammenhang die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße mit zu planen und parallel dazu die bauliche Entwicklung westlich des ehemaligen Kasernengeländes entlang der verlängerten Ansbacher Straße planerisch vorzubereiten.

II. Sachverhalt

Innerhalb des Stadtgebietes soll die planerische Vorbereitung von geeigneten Bauflächen bereits frühzeitig begonnen werden. Es besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Bauplätzen und die bereits ausgewiesenen Wohngebiete werden stark nachgefragt und sind teilweise bereits bebaut bzw. verkauft. Um die im Flächennutzungsplan angestrebte Einwohnerentwicklung zu gewährleisten, sind geeignete Bauflächen in einer sinnvollen Reihenfolge vorzubereiten.

Nachdem die Entwicklung des Sanierungsgebietes „O'Brien-Park Süd“ in der letzten Zeit sehr schnell vorangekommen ist, steht nun die Umgestaltung der Straßen, insbesondere der Ansbacher Straße an. Diese Straße soll zukünftig eine Haupteinfahrtsstraße für das ehemalige Kasernengelände erfüllen sowie durch Verlängerung die für das nördliche Stadtgebiet wichtige Verbindung zur Regelsbacher Straße darstellen. Ein erster Schritt zu dieser Umsetzung ist die bereits erfolgte Planung des Kreisverkehrs Ansbacher Straße/Dr.-Haas-Straße, die entsprechend der noch ausstehenden Förderzusage sobald wie möglich umgesetzt werden soll.

1. Umgestaltung Ansbacher Straße

Die vorhandene Betonfahrbahn der Ansbacher Straße soll weitestgehend erhalten bleiben. Größere Eingriffe sind im Kreuzungsbereich mit der Abenberger Straße aufgrund von Rückbau- und Kanalbaumaßnahmen notwendig sowie im Bereich der Einmündung in die O'Brien- und Heilsbronner Straße. Hier soll eine ansprechende Platzgestaltung erfolgen. Weiterhin sind mit der Straßenumgestaltung folgende Aspekte zu klären: Lage, Anzahl und Art der Ausführung der Bushaltestellen, Neuordnung öffentlicher Stellplätze und von Verkehrsgrün, durchgängige Gestaltung eines Straßenquerschnitts mit Fahrradschutzstreifen, Gehwegen, Linksabbiegerspuren usw. Für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen im östlichen Teil der Straßen sind bereits Haushaltsmittel für 2010/2011 eingeplant. Diese Maßnahmen können mit Städtebaufördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau West gefördert werden.

2. Verlängerung Ansbacher Straße zur Regelsbacher Straße

Die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße entspricht den Darstellungen des am 01.10.2010 im Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach.

Bereits am 25.07.1996 beschloss der Stadtrat, den Weiterbau der Ansbacher Straße als vorläufig anbaufreie Straße vorzusehen. Am 31.01.1997 wurde im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den westlichen Teil der geplanten Ansbacher Straße für einen Bebauungsplan S-90-97 gefasst. Das Ingenieurbüro Schwarzmann wurde mit der Ausarbeitung eines Planentwurfs (Straßenplanung) beauftragt. Die Kosten für das Projekt wurden damals auf 1,8 Mio. DM (ohne Grunderwerb) geschätzt. Eine Überarbeitung dieser Planung ist erforderlich, da sie nach 12 Jahren nicht mehr aktuell ist und insbesondere die Anschlüsse aus den künftigen Baugebieten zu berücksichtigen sind.

Am 29.01.1999 wurden im Stadtrat die provisorische Befestigung der Straße „Auf der Reit“ und die Öffnung des westlichen ehemaligen Kasernentores beschlossen.

Die notwendige Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes zur Regelsbacher Straße wurde damals als provisorische Verbindung über die Straße „Auf der Reit“ geschaffen, nachdem die Verlängerung der Ansbacher Straße aus verschiedenen Gründen (Grundstücksverhältnisse, Planungsrecht, Kosten) nicht realisierbar erschien.

Am 19.09.2000 wurde im Planungs- und Bauausschuss beschlossen, den Umbau der Regelsbacher Straße in Zusammenhang mit der Verlängerung der Ansbacher Straße in die Dringlichkeitsstufe 1 im Ausbauplan der Staatsstraßen bei der Regierung von Mittelfranken aufzunehmen.

Im Rahmenplan „O'Brien-Park Süd“ 2006, der am 31.03.2006 vom Stadtrat gebilligt wurde, wird als Zielsetzung formuliert: „Die Ansbacher Straße hat Hauptverkehrsfunktion, es ist geplant, sie mittelfristig zur Regelsbacher Straße weiter zu führen. Danach kann die Straße Auf der Reit zurückgebaut werden und als Rad- und Fußweg in einem Grünzug die verkehrssichere Anbindung des Stadtteils Eichwasen nach Süden übernehmen.“

Ein verkehrstechnisch großes Problem stellt die Führung der Staatsstraße über den Kreuzungspunkt Alte Linde dar. Das Verkehrsaufkommen aus dem ehemaligen Kasernengelände, dem Ortsteil Eichwasen und der Regelsbacher Straße (Staatsstraße St2409) wird hier gebündelt durchgeleitet. Zudem gibt es noch Probleme mit einer sicheren Fußwegeführung entlang der stark befahrenen Regelsbacher Straße. An der Alten Linde wird Durchgangsverkehr über einen engen Kreuzungsbereich und nahe der Altstadt auf die Nördliche Ringstraße geleitet. Vom Staatlichen Straßenbauamt wird eine verkehrliche Neuregelung sehr begrüßt. Eine Verlängerung der Ansbacher Straße ist grundsätzlich förderfähig.

Der Ortsteil Eichwasen und der nördliche Stadtbereich von Schwabach sind über die Wilhelm-Dümmeler-Straße an die Regelsbacher Straße angebunden. Mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung des Stadtteils Eichwasen und der Verlängerung der Ansbacher Straße hat die ARGE Eichwasen e.V. im Jahr 1997 über 400 Unterschriften gesammelt.

Durch eine Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße (St2409) wird zusätzlich ein tangentialer Lückenschluss in Ost-West-Richtung erreicht, der die Wilhelm-Dümmeler-Straße im Wohngebiet Eichwasen sowie den Nürnberger-Tor-Platz entlasten würde. Sie dient der Erschließung der geplanten Baugebiete „Kasernengelände“ und „Auf der Reit“ und es würde eine Mehrbelastung des Wohngebiets Eichwasen und der nördlichen Ringstraße verhindert werden.

Auch der nördliche Entwicklungsbereich „Weingässchen“ (etwa 10 ha) hängt von der verlängerten Ansbacher Straße ab. Dieses Baugebiet soll über einen Kreisverkehr an die Regelsbacher Straße angebunden werden. Es werden erhebliche Verkehrsströme aus dem Wohngebiet heraus entstehen, die nicht komplett über die Regelsbacher Straße- Alte Linde geführt werden können, da sich dann dort die ohnehin problematische Verkehrssituation noch verschlechtern würde. Der Verkehr sollte auch über die verlängerte Ansbacher Straße geführt werden.

Die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße führt zu einer teilweisen Verlagerung von Verkehrsströmen zwischen Schwabach und dem nordwestlich gelegenen Umland von der durch das Wohngebiet Eichwasen führenden Wilhelm-Dümmeler-Straße auf die Ansbacher Straße. Darüber hinaus führt die Abhängung der Straße „Auf der Reit“ zu weiteren Verkehrsverlagerungen auf die Ansbacher Straße.

Durch die geplante Anbindung von Wohn- und Mischbauflächen an die verlängerte Ansbacher Straße ist eine teilweise Umlegung der Erschließungskosten auf die Anlieger grundsätzlich möglich.

3. Bauliche Entwicklung westlich des ehemaligen Kasernengeländes

Die Stadt Schwabach hat zum Ziel, die Einwohnerzahl zu steigern. Dazu ist es erforderlich, neue Baugebiete auszuweisen und Prioritäten bei der Weiterentwicklung und der planerischen Vorbereitung von geeigneten Bauflächen zu treffen.

Die gegenwärtig zur Verfügung stehenden Baugebiete sind bereits gut ausgelastet bzw. nachgefragt. Die bauliche Entwicklung innerhalb des O'Brien-Park Süd läuft gegenwärtig sehr gut. Das von der Stadtstrukturgesellschaft entwickelte Baugebiet wird sehr stark nachgefragt, die umzunutzenden Einheiten der ehemaligen Stallungen sind verkauft und der Verkauf von etwa 45 Wohnungen durch die Umnutzung des ehemaligen Mannschaftsgebäudes durch die Fa. Peter ist gerade angelaufen.

Im Weingässchen sind von den 17 zur Verfügung stehenden Baugrundstücken bereits 6 verkauft und weitere 2 wurden reserviert.

Ein weiteres Baugebiet in vergleichbaren Größenordnungen ist das Wohngebiet Nördlich Waikersreuther Straße, das bereits vollständig ausgelastet ist.

Aufgrund dieser optimistischen baulichen Entwicklung sollte begonnen werden, Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Baugebiete im Bereich Weingässchen weiterzuentwickeln ist im Moment aufgrund der verkehrlichen Situation nicht empfehlenswert. Durch die Entwicklungsabschnitte 2 und 3 (Erschließung über Regelsbacher Straße - entsprechend Strukturplanung von 2004) würde die Verkehrsbelastung der Regelsbacher Straße und damit des Kreuzungsbereichs Alte Linde und der Nördlichen Ringstraße noch erhöht werden. **Voraussetzung für die Entwicklung dieser Bereiche ist die zu schaffende Verbindung zur Ansbacher Straße.**

Der Bebauungsplan S-104-07 „An der Autobahn“ (7 ha) wird gegenwärtig erarbeitet. Eine Weiterführung der Planung ist noch abhängig von den Regelungen zum Lärmschutz entlang der Autobahn. Ansonsten werden Bauflächen in kleineren Dimensionen im Stadtgebiet mittels bestandsüberplanender Bebauungspläne ausgewiesen.

Es wird empfohlen, die im künftigen Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesenen Bauflächen östlich der Regelsbacher Straße als nächsten Schritt weiterzuentwickeln, da die anderen genannten Flächen im Moment aus o. g. Gründen nicht entwickelt werden können. Außerdem würde damit die verlängerte Ansbacher Straße eine Funktion zur Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden neuen Bauflächen erhalten bzw. die Baugebiete wären damit an das örtliche Straßennetz gut angebunden.

Die bisherige gewerbliche Baufläche an der Regelsbacher Straße Ost wird künftig zum einen Teil als Wohnbaufläche (Südteil) und zum anderen Teil als gemischte Baufläche (Nordteil) dargestellt. Die gemischte Baufläche umfasst eine Flächengröße von etwa 6,72 ha. Die Wohnbaufläche beträgt 3,58 ha.

Übersicht über geplante Einwohnerentwicklung

Gebiet	Größe (ha)	Dichte (WE/ha) stadtnah	Einwohner/WE	Realisierbare WE (Dichte x Größe)	Neue Einwohner (EW x WE)
Regelsbacher Straße Ost (Nordteil)	6,72	für 50% 15 - 20	3	50 - 67	150 - 201
Regelsbacher Straße Ost (Südteil)	3,58	15 - 20	3	54 - 72	162 - 216
Summe					312 - 417

Die verlängerte Ansbacher Straße dient der Erschließung dieser Entwicklungsfläche von etwa 10 ha. Um für diesen Bereich Planungsrecht zu erlangen sind umfangreiche Sachverhalte zu klären und zu untersuchen. So sind die Grundstücksfragen zu klären und insbesondere die Lärmbelastung der Wohnnutzungen zu untersuchen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, frühzeitig mit den planerischen Vorbereitungen und Untersuchungen zu beginnen, um in absehbarer Zeit eine abgestimmte Planung zu erlangen.

4. Vorkaufsrechtssatzung

Mindestens für die Verlängerung der Ansbacher Straße, aber auch möglicherweise für andere Erschließungsstraßen oder öffentliche Infrastruktur benötigt die Stadt Flächen. Hierbei herrscht stets das Bemühen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern Flächen zu erhalten. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung wird jedoch empfohlen zusätzlich eine Vorkaufsrechtssatzung auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen um ggf. eine Flächenverfügbarkeit zu erleichtern.

III. Kosten

Im Haushalt 2010 sind bereits 40.000 € für Planungskosten vorgesehen. Für 2011 wurden 120.000 € für Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Ansbacher Straße angemeldet. Für die Planung der kompletten Straße müssen jedoch zusätzlich 35.000 € in den Haushalt 2011 eingestellt werden.