

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/157/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Schwabach Stadtentwicklung der nächsten fünf Jahre

Anlagen:
ISEK Gesamtbericht mit Anlagen (als CD)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.09.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wird als Leitlinie für die Stadtentwicklungsplanung der nächsten Jahre beschlossen. Ergeben sich strukturelle Änderungen, wird die Entwicklungsrichtung angepasst. Eine turnusgemäße Überprüfung erfolgt zum 31.12.2016.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine direkten finanziellen Auswirkungen, die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen kann mit Kosten verbunden sein.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist Voraussetzung für eine strategische Stadtentwicklung. Überdies ist die Erstellung eines ISEK Fördervoraussetzung im Bereich der Städtebauförderung. Die Verwaltung legt den Entwurf eines ISEK vor. Die anstehenden Schwerpunkte der Stadtentwicklung der nächsten fünf Jahre werden aus dem ISEK abgeleitet. Das ISEK soll auch als Vorbereitung für die Zukunftskonferenz dienen.

II. Sachverhalt

1. Anlass und Ziel des ISEK

Eine strategische Stadtentwicklungsplanung ist entscheidend für eine nachhaltige, zukunftsgerichtete, planvolle und konsequente Entwicklung einer Stadt.

Der Flächennutzungsplan ist ein wichtiges Instrument für eine solche strategische Ausrichtung. Er deckt jedoch nur einen Teil - die flächenmäßige Betrachtung heutiger und künftiger Nutzungen - ab. Eine Stadtentwicklung besteht jedoch aus mehr Elementen, die in sozialen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und Umweltbereichen über die reine Flächenbetrachtung hinaus gehen. Einzelmaßnahmen sollen in übergeordnete Zielvorstellungen eingebunden werden. Dies ist auch ein wichtiger Faktor für die Städtebauförderung - weshalb die Erstellung und der Beschluss des Stadtrats eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mittlerweile zum Pflichtprogramm für Städte gehört, die Städtebaufördermittel erhalten wollen.

Die Stadt Schwabach ist darum ohnehin verpflichtet, ein ISEK zu erstellen; auf der anderen Seite ist die Zusammenführung aller Gutachten, Konzepte und Entwicklungsgedanken zu einer städtebaulichen Gesamtstrategie auf jeden Fall sinnvoll.

Das ISEK soll der Verwaltung und der Politik in den nächsten Jahren als Arbeitsprogramm, Hilfe zu Prioritätensetzung und als Entscheidungshilfe dienen. Gleichzeitig bietet das ISEK eine Zusammenstellung der vorhandenen Gutachten und Konzepte und kann als eine Grundlage für die Zukunftskonferenz dienen.

2. Aufbau des ISEK

Das vorliegende ISEK ist folgendermaßen gegliedert:

In der **Gesamtstädtischen Situationsanalyse** werden die Themenfelder Demographische Entwicklung, Wirtschaft, Einzelhandel, Wohnen, Siedlungsentwicklung / Siedlungsstruktur, beleuchtet sowie eine regionale Einordnung der Stadt Schwabach gegeben. Da sich das ISEK modular weiterentwickelt hat, ist die Analyse in Teilen aus dem Jahr 2008. Da die Grundtendenz weiterhin stimmt und es teilweise auch keine neuen Daten gibt wurde eine Aktualisierung 2011 nicht durchgeführt.

Zur Analyse wurde die Stadt Schwabach in 52 Bereiche eingeteilt. Hierbei wurde versucht, Gebiete mit ähnlichen Strukturen abzugrenzen. Da die Stadt Schwabach nicht homogen strukturiert ist, sondern aus unterschiedlichen Teilbereichen besteht, ist für die Feststellung von Handlungsbedarf und Zielen ein genauer Blick auf die Besonderheiten der einzelnen Gebiete erforderlich. Dies soll auch dazu dienen, räumliche Schwerpunkte zu bestimmen. Die Clusteranalyse liegt im **Anhang** bei.

Die 52 Teilbereiche wurden nach verschiedenen Fragestellungen analysiert. So wurden z.B. Einwohnerverteilung nach Alter und Haushaltsstruktur, Wohndauer, Baualter sowie auch städtebauliche und soziale Auffälligkeiten nach den Teilbereichen dargestellt.

Als weiterer Bestandteil werden sieben **Handlungsfelder** definiert.

- 1 Bevölkerung und Soziales,
- 2 Verkehr,
- 3 Gewerbeentwicklung,

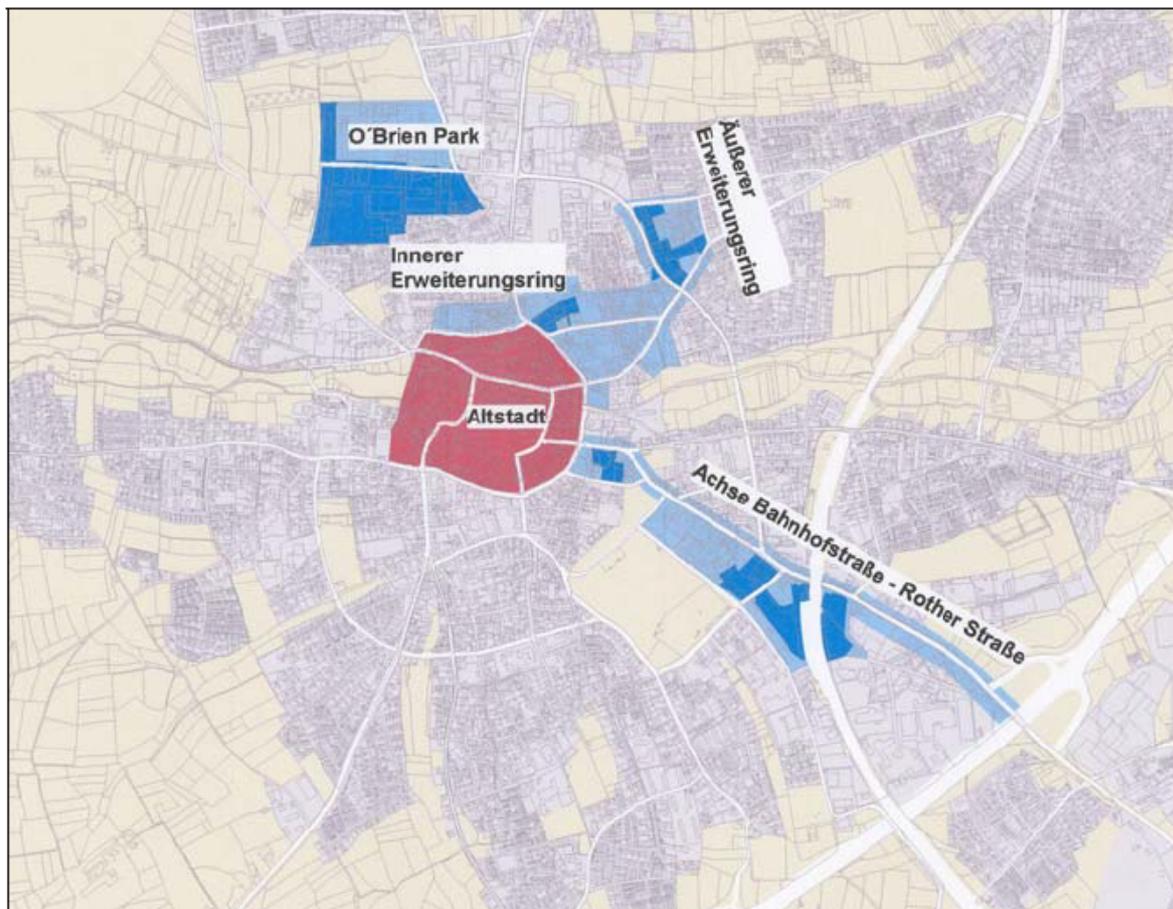
- 4 Einzelhandel,
- 5 Umbau und Sanierung,
- 6 Wohnen,
- 7 Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit.

Für die Handlungsfelder wurde jeweils eine Stärken-/ Schwächenanalyse aufbauend auf den der Analyse durchgeführt und dann Ziele und Maßnahmen entwickelt. Die Handlungsfelder sind teilweise auf die Gesamtstadt bezogen und teilweise - ausgehend von der Clusteranalyse - auf Teilbereiche der Stadt.

Die Ziele und Maßnahmen sollen als Arbeitshilfe und Leitlinie für die Stadtentwicklung der nächsten 5 Jahre dienen.

Innerhalb dieser Handlungsfelder finden sich Querschnittsthemen wie z.B. Klima- und Umweltschutz wieder, die letztlich in allen Handlungsfeldern eine Rolle spielen.

Im Abschnitt **Gebietsbezogene Konzepte** werden räumliche Schwerpunktbereiche, in denen eine Vielzahl der festgestellten Handlungsbedarfe besteht, genauer analysiert und mögliche Maßnahmen benannt. Diese müssen nicht zwangsweise in der Form so umgesetzt werden, sondern dienen als Beispiel, wie die im Teil **Handlungsfelder** genannten Ziele umgesetzt werden können. Wenn die Bereiche konkret betrachtet werden, müssen die Ziele und Maßnahmen umsetzungsorientiert angepasst werden. Die Erarbeitung dieses Teils stammt aus dem Jahr 2009. Mittlerweile haben in einigen Bereichen Entwicklungen stattgefunden. Der Bereich O'Brien Park ist mittlerweile fast abgeschlossen, wird der Vollständigkeit halber und wegen Restarbeiten jedoch noch mit aufgenommen.



Räumliche Schwerpunktbereiche

3. Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklung in den nächsten fünf Jahren

In Teil 3 des ISEK sind umfangreiche Ziele und Maßnahmen genannt. Diese sollen bei allen Themen der Stadtentwicklung herangezogen werden. Dennoch wird es nicht möglich sein,

alle Maßnahmen innerhalb kürzester Zeit abzarbeiten. Im nachfolgenden Abschnitt sollen darum die Schwerpunktprojekte kurz vorgestellt werden, die in den nächsten fünf Jahren abgearbeitet werden sollen. Neben diesen Projekten können sich natürlich durch konkrete Anlässe weitere Schwerpunktthemen herauskristallisieren. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

Brachflächenmanagement

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der gebotenen nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung und steigender Infrastrukturkosten rückt das planerische Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zunehmend in den stadtplanerischen Focus. Aus diesem Grund wird auch in Schwabach ein Brachflächenmanagement zu installieren sein, das sich mit der Erfassung, Bewertung und Mobilisierung von Flächen befasst, die bereits über ein Baurecht und über eine gesicherte Erschließung verfügen oder für die diese Voraussetzungen mit vergleichsweise wenig Aufwand zu schaffen sind. Die ersten Schritte hierzu wurden bereits getan. Mit der Erfassung von Brachflächen wurde begonnen. Für den Ortsteil Unterreichenbach werden exemplarisch alle Schritte einschließlich Eigentümeransprache durchgeführt.

Berührte Handlungsfelder:

Bevölkerung und Soziales; Umbau- und Sanierung

Sanierungsgebiet Bahnhofstraße

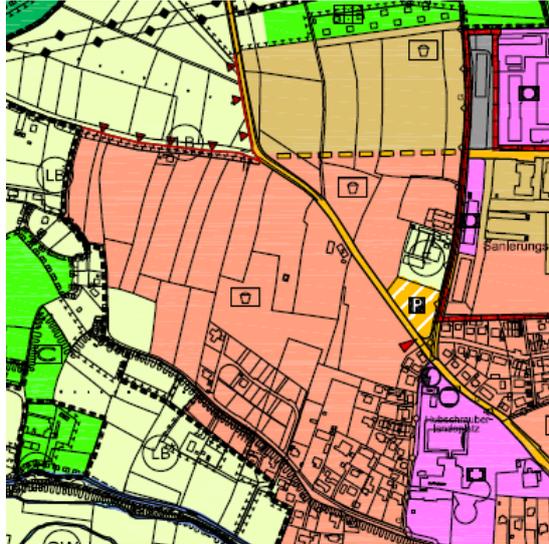


Die Bahnhofstraße ist eine der wichtigsten Achsen für die Stadt Schwabach. Mit dem Sanierungsgebiet sollen die verschiedenen städtebaulichen Missstände im Bereich Bahnhofstraße, Angerstraße und Walpersdorfer Straße behoben werden. Dadurch soll die Verbesserung des Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsumfelds und die Aufwertung des Quartiers erreicht werden sowie ein attraktiver Stadteingang geschaffen werden. Zunächst werden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, um die Notwendigkeit der Sanierung nachzuweisen. Sie dienen außerdem als Grundlage zur Formulierung städtebaulicher Zielvorstellungen. Fördermöglichkeiten werden im Herbst 2011 geprüft.

Berührte Handlungsfelder:

Umbau- und Sanierung; Verkehr; Wohnen; Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit,

Entwicklung im Bereich Regelsbacher Straße / Weingässchen



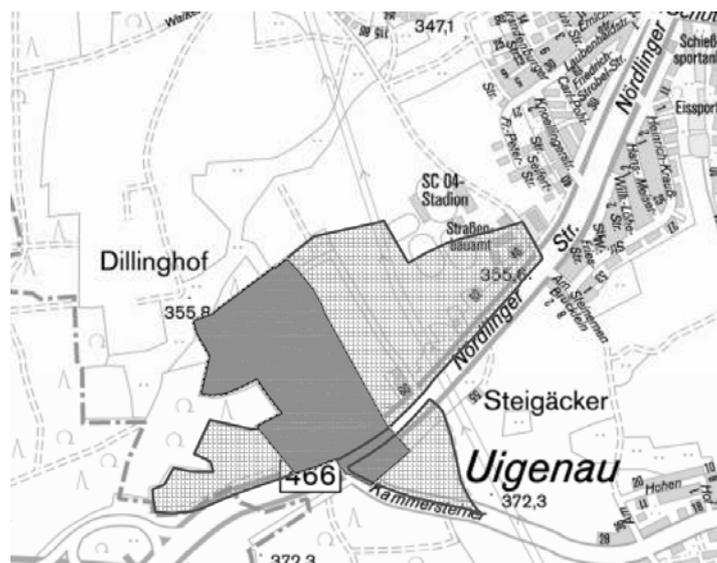
Ausschnitt Flächennutzungsplan

Für die als Wohn- und teilweise Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Bereich Weingässchen und Regelsbacher Straße Ost wird gegenwärtig eine Strukturplanung durchgeführt. Die Umsetzung des Gebietes dient im Wesentlichen der Schaffung von neuen Bauflächen, um der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden und die Einwohnerzahl der Stadt insgesamt zu steigern. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 10 ha, die in Bauabschnitten realisiert werden könnte. Ein wichtiger Inhalt der Planung ist der Bau der verlängerten Ansbacher Straße, die sowohl der Erschließung der Bebauung Weingässchen als auch der Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden neuen Bauflächen im Bereich Regelsbacher Straße-Ost dienen soll.

Berührte Handlungsfelder:

Wohnen; Gewerbeentwicklung; Verkehr

Gewerbepark West



Mit dem ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes an der Nördlinger Straße könnten ca. 10 ha gewerbliche Baufläche entstehen. Die Umsetzung des Gebietes ist ein wichtiger Schritt für die Wirtschaft und den Erhalt von Arbeitsplätzen der Stadt Schwabach. Neben der konkreten Planung für den 1. Bauabschnitt wird gleichzeitig ein Strukturplan über die gesamte im Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche durchgeführt. Mit den ersten Erschließungs-

maßnahmen soll bereits 2012 begonnen werden. In dem Zuge wird die Kreuzung Kamm-
ersteiner Straße/Bundesstraße verkehrssicherer ausgebaut.

Berührte Handlungsfelder:

Gewerbeentwicklung, Verkehr

Entwicklung im Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“



Für 2011 ist der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt für die Verlagerung der Maschinenfabrik Niehoff an ihren neuen Standort im Südosten von Schwabach avisiert. Vor diesem Hintergrund kann in 2012 mit dem Umzug und ab Ende 2012 mit der Freilegung der Fläche gerechnet werden. Bereits in 2011 soll intensiv mit der Investorensuche begonnen werden. Hierbei wird die Stadt Schwabach die Firma Niehoff beratend unterstützen. Ab 2012 können dann durch die entsprechenden bauleitplanerischen Schritte in enger Kooperation von Stadt, Firma Niehoff und Investor die Genehmigungsvoraussetzungen für eine adäquate, die bisherige Gemengelage auflösende Nachfolgenutzung geschaffen werden. Bislang wurden vorbereitende Untersuchungen getätigt, die dazu beitragen, die Bauleitplanverfahren zeitlich zu straffen.

Berührte Handlungsfelder:

Umbau und Sanierung, Wohnen, Gewerbeentwicklung; eventuell öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit

Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt

CIMA-Gutachten und vor allem ISEK haben gezeigt, dass es für Schwabach nicht ausreichend ist, bezüglich der Thematik Einzelhandel nur die Innenstadt und den Bereich Falbenholz zu betrachten. Die zentralörtliche Funktion Schwabachs in Landesentwicklungsprogramm und Regionalem Raumordnungsplan und die Zusammensetzung Schwabachs aus Kernstadt und Stadtteilen macht es notwendig, die Betrachtung des Einzelhandels und die Versorgung der gesamten Schwabacher Bevölkerung mit Produkten des täglichen und sporadischen Bedarfs über die Kernstadt hinaus auch auf die Stadtteile auszuweiten. Zur Verbesserung der rechtlichen Instrumente zur Steuerung von Einzelhandel ist die Definition von Hauptversorgungs- und Nahversorgungsbereichen unabdinglich. Aufgabe wird es daher sein, für Schwabach ein Einzelhandelskonzept in Form eines Zentrenkonzeptes für die Gesamtstadt zu ergänzen

Berührte Handlungsfelder:

Einzelhandel, Gewerbeentwicklung, Bevölkerung- und Soziales

Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie und dem daraus resultierenden § 47 des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden derzeit in der zweiten Umsetzungsstufe Lärmdaten durch das LfU erhoben. Ziel ist es, schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigung durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern. Wenn nach Vorliegen der Lärmkarten durch das LfU deutlich wird, dass für Bereiche in Schwabach die festgelegten Lärmwerte überschritten werden, muss eine Lärmaktionsplanung, bei der auch die Öffentlichkeit zu beteiligen ist, durchgeführt werden. Ziel dieser Lärmaktionsplanung ist die Verbesserung der Situation für verlärmte Gebiete und der Schutz von ruhigen Gebieten.

Berührte Handlungsfelder:

Wohnen, Verkehr

Entwicklung des Markgrafenaareals

Im Rahmen des integrierten Innenstadtkonzeptes 2007, CIMA, wurde empfohlen, auf dem MGA ein Einkaufszentrum zu errichten. Weitergehende Untersuchungen durch ProLog 2010 ergaben eine unwirtschaftliche Einzelhandelsnutzung des Areals für ein Shoppingcenter.

Als neue Aufgabenstellung gilt es nun zu überprüfen:

- ob der Markgrafensaal bleibt und saniert wird oder an anderer Stelle neu gebaut wird (evtl. unter Einbeziehung privater Investoren - PPP)
- ob ein Aufbau eines modularen Entwicklungskonzeptes für die Fläche unter Einbeziehung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 möglich ist
- ob eine Zentralisierung der Verwaltung möglich ist
- ob ein städtebaulicher Wettbewerb für die Gesamtfläche mit Realisierungswettbewerb für das Verwaltungsgebäude empfohlen werden kann.

Eine neue Projektsteuergruppe unter Führung des Stadtplanungsamtes wird sich dieser Frage widmen.

Berührte Handlungsfelder:

Einzelhandel, Umbau und Sanierung, Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit.

Umsetzung des Radverkehrskonzeptes:

Zur Verbesserung des Modal Splitts soll der Radverkehr gefördert werden. Dazu wird ein umfangreiches Radverkehrskonzept erstellt, welches Defizite und Chancen aufzeigt und in Form von verschiedenen Bausteinen Verbesserungsmöglichkeiten benennt. Dies geht von der Einrichtung neuer Radschutzstreifen bis zur Anlage von Fahrradständern. Ein Zwischenbericht dazu wird nach den Sommerferien erfolgen.

Berührte Handlungsfelder:

Verkehr

Kostengünstiges Bauen für Familien:

Entsprechend dem Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 17.11.2009 sollen Wohnbauflächen zu günstigen Preisen für junge Familien geschaffen werden. Hierzu sind derzeit verschiedene Flächen in der näheren Untersuchung vorhanden; über sie finden Grunderwerbsverhandlungen statt. Ein genauerer Bericht erfolgt in einem anderen Tagesordnungspunkt des Planungs- und Bauausschusses.

Berührte Handlungsfelder:

Bevölkerung und Soziales; Wohnen

Klimafreundliches Bauen

Klimaschutz wird eine der wichtigsten Aufgaben der nächsten Jahre werden. Die zentralen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung werden derzeit dahingehend geändert, dass die Kommunen Städtebau und Klimaschutz leichter verbinden können. Insgesamt soll ein Arbeitsplan aufgestellt werden, nach welchen Kriterien Neubaugebiete noch klimafreundlicher gestaltet werden können und wie Altbaugebiete energetisch besser konzipiert werden können.

Berührte Handlungsfelder:

Wohnen, Gewerbe, Umbau und Sanierung

Goldschlägerhof:

Da der große Wurf beim Markgrafenareal nicht mehr möglich ist, muss sich auf weitere wichtige Einzelhandelsprojekte konzentriert werden. Die Umsetzung des Themas Goldschlägerhof muss darum weiter vorangetrieben werden.

Berührte Handlungsfelder:

Einzelhandel, Umbau und Sanierung

Altes DG:

Die sinnvolle Nachnutzung des alten Deutschen Gymnasiums wird eine wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren sein. Derzeit werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten untersucht. Hier muss auch der Zusammenhang zur Weiterentwicklung des Markgrafenareals gezogen werden.