

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Schwabach 2020

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bearbeitungsstand: August 2011

STADT SCHWABACH

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwabach 2020

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schwabach



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



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

von

Thomas Rosemann
Dipl. Geograph,
Stadtplaner ByAK

Dieter Blase
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Stadtplaner ByAK

Helmut Kündinger
Dipl. Ing. Architekt,
Stadtplaner ByAK

Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung,
Stadtplanerin ByAK

Gunter Schramm
M.A., Geograph und
Stadtplaner ByAK

Stand: August 2011

VORBEMERKUNGEN	1
GESAMTSTÄDTISCHE SITUATIONSANALYSE 2008.....	1
1 REGIONALE EINORDNUNG	1
2 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Bevölkerungsprognose	4
2.3 Altersstruktur	5
3 WIRTSCHAFT	8
3.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	8
3.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche	10
3.3 Wirtschaftsförderung	12
4 EINZELHANDEL	12
5 WOHNEN	15
5.1 Versorgung mit Wohnraum	15
5.2 Wohnlagen	15
5.3 Wohnungsmarkt	16
5.4 Bereitstellung von Wohnbauflächen	16
6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG, SIEDLUNGSSTRUKTUR	18
6.1 Historische Entwicklung	18
6.2 Siedlungsstruktur	22
6.3 Flächenverbrauch	23
6.4 Innenentwicklungspotenzial	24
GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT 2009	26
1 GEBIETSBEWERTUNG	27
2 FÖRDERGEBIETE	28
HANDLUNGSFELDER 2011	29
HANDLUNGSFELD BEVÖLKERUNG UND SOZIALES	30
1 STÄRKEN	30
2 HANDLUNGSBEDARF	31
3 ZIELE	32
3.1 Schwabach als Familienstandort weiterentwickeln	32
3.2 Generative Umbruchgebiete stärken	32
3.3 Segregationstendenzen entgegenwirken	32
3.4 Infrastrukturversorgung anpassen	32
3.5 Tendenzen der gesellschaftlichen Monostruktur baulich entgegenwirken	32
4 MASSNAHMEN	33
4.1 Aufwertung innenstadtnaher Geschosswohnungsgebiete	33
4.2 Baurechtliche Anpassung für ältere Siedlungsgebiete	33
4.3 Infrastrukturangebote für Kinder und Jugendliche	33
4.4 Bildungsstandort entwickeln	33
4.5 „Familienfreundliche Stadt“	34

HANDLUNGSFELD VERKEHR	35
1 STÄRKEN.....	35
2 HANDLUNGSBEDARF	36
3 ZIELE	38
3.1 Unterhalt und Sanierung des vorhandenen Straßennetzes	38
3.2 Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes	38
3.3 Um- und Ausbau wichtiger Knotenpunkte	38
3.4 Lichtsignalanlagen erneuern.....	39
3.5 Parkraumkonzept.....	39
3.6 Verkehrsimmissionen mindern.....	39
3.7 Verkehr beruhigen	39
3.8 Radverkehrskonzept	39
3.9 Attraktivität des ÖPNV erhöhen	40
3.10 Barrierefreie Mobilität gewährleisten	40
4 MASSNAHMEN	40
4.1 Unterhalt und Sanierung des vorhandenen Straßennetzes	40
4.2 Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes	40
4.3 Um- und Ausbau wichtiger Knotenpunkte	40
4.4 Lichtsignalanlagen erneuern.....	41
4.5 Parkraumkonzept.....	41
4.6 Verkehrslärm mindern.....	41
4.7 Verkehr beruhigen	42
4.8 Radverkehrskonzept	42
4.9 Attraktivität des ÖPNV erhöhen	43
4.10 Barrierefreie Mobilität gewährleisten	43
HANDLUNGSFELD GEWERBEENTWICKLUNG	44
1 STÄRKEN.....	44
2 HANDLUNGSBEDARF	45
3 ZIELE	46
3.1 Integration nicht störender Betriebe in Wohn- und Mischgebiete.....	46
3.2 Vergnügungsstättenkonzept	46
3.3 Räumliche Konzentration von störenden Gewerbebetrieben	46
3.4 Auflösen von Gemengelagen.....	46
3.5 Umstrukturieren von Gewerbebrachen.....	47
3.6 Bestehende Gewerbegebiete weiter entwickeln.....	47
3.7 Realisierung neuer Gewerbe- und Industriegebiete	47
3.8 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ausschließen.....	47
3.9 Bestandspflege und pro-aktive Ansiedlungspolitik	47
4 MASSNAHMEN	48
4.1 Integration nicht störender Betriebe in Wohn- und Mischgebiete.....	48
4.2 Vergnügungsstättenkonzept	48
4.3 Räumliche Konzentration von Gewerbebetrieben	48
4.4 Auflösen von Gemengelagen.....	48
4.5 Umstrukturieren von Gewerbebrachen.....	48
4.6 Bestehende Gewerbegebiete weiter entwickeln.....	49
4.7 Realisierung neuer Gewerbe- und Industriegebiete	49
4.8 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ausschließen.....	49
4.9 Bestandspflege und pro-aktive Ansiedlungspolitik	49

HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL	50
1 STÄRKEN.....	50
2 HANDLUNGSBEDARF	51
3 ZIELE	52
3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“	52
3.2 Nahversorgungszentren.....	52
3.3 Einzelhandelsprojekte in städtebaulich integrierte Lagen lenken.....	52
3.4 Gesamtstädtische Strategie zur Sicherung der Nahversorgung (Einzelhandelskonzept).....	53
3.5 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsprojekte	53
4 MASSNAHMEN	53
4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“	53
4.2 Nahversorgungszentren.....	54
4.3 Einzelhandelsprojekte in städtebaulich integrierte Lagen lenken.....	54
4.4 Gesamtstädtische Strategie zur Sicherung der Nahversorgung (Einzelhandelskonzept).....	54
4.5 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsprojekte	55
HANDLUNGSFELD UMBAU UND SANIERUNG	56
1 STÄRKEN.....	56
2 HANDLUNGSBEDARF	57
3 ZIELE	58
3.1 Erhalt von stadtbildprägenden Baustrukturen.....	58
3.2 Fortführen der Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	58
3.3 Frühzeitige Überplanung von Umbruchgebieten	58
3.4 Energetische Aufwertung und barrierefreier Umbau von Gebieten aus den 1950er bis 80er Jahren	58
3.5 Planvolle Innenentwicklung.....	59
4 MASSNAHMEN	59
4.1 Erhalt von stadtbildprägenden Baustrukturen.....	59
4.2 Fortführen der Stadtumbau- und Soziale Stadtgebiete	59
4.3 Frühzeitige Überplanung von Umbruchgebieten	59
4.4 Energetische Aufwertung und barrierefreier Umbau von Gebieten aus den 1950er bis 80er Jahren	60
4.5 Planvolle Innenentwicklung.....	60
HANDLUNGSFELD WOHNEN.....	61
1 STÄRKEN.....	61
2 HANDLUNGSBEDARF	62
3 ZIELE	63
3.1 Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere	63
3.2 Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen	64
3.3 Gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen.....	64
3.4 Immissionsbelastungen reduzieren	64
3.5 Erreichbarkeit der Wohngebiete für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern	65
3.6 Öffentliches Freiflächenangebot verbessern	65
3.7 Erhalt eines intakten Wohnumfeldes	65
3.8 Nahversorgung sichern	65

4	MASSNAHMEN	65
4.1	Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere	65
4.2	Entwicklung neuer Wohnbauflächen in öffentlich-privater Kooperation	66
4.3	Gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen	66
4.4	Immissionsbelastungen reduzieren	66
4.5	Erreichbarkeit der Wohngebiete für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern	67
4.6	Öffentliches Freiflächenangebot verbessern	67
4.7	Erhalt eines intakten Wohnumfeldes	67
4.8	Nahversorgung sichern	68
	HANDLUNGSFELD ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN, KULTUR UND FREIZEIT.....	69
1	STÄRKEN.....	69
2	HANDLUNGSBEDARF	70
3	ZIELE	71
3.1	Ansiedeln einer höheren Bildungseinrichtung	71
3.2	Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung städtischer Einrichtungen.....	71
3.3	Umbau und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen.....	71
3.4	Erweiterung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	72
3.5	Markgrafenareal	72
3.6	Standort Angerstraße/Eilgutstraße	72
4	MASSNAHMEN	72
4.1	Ansiedeln einer höheren Bildungseinrichtung	72
4.2	Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung städtischer Einrichtungen.....	72
4.3	Umbau und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen.....	72
4.4	Erweiterung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	72
4.5	Markgrafenareal	73
4.6	Standort Angerstraße/Eilgutstraße	73
	GEBIETSBEZOGENE KONZEPTE 2009.....	74
1	O'BRIEN-PARK	74
1.1	Bestand und Handlungsbedarf	74
1.2	Bauleitplanung	76
1.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	77
1.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	81
1.5	Städtebaulicher Rahmenplan O'Brien-Park Süd	83
2	ALTSTANDORT NIEHOFF	86
2.1	Bestand	86
2.2	Bauleitplanung	88
2.3	Festlegung eines Sanierungsgebiets.....	90
2.4	Gesamtstädtischer Kontext.....	96
2.5	Allgemeine städtebauliche Ziele	98
2.6	Bebauungs- und Nutzungsvorschläge	100
2.7	Rahmenplan mit Gestaltungsvorschlägen	104
3	EHEMALIGES 3-S-WERK	105
3.1	Bestand und Handlungsbedarf	105
3.2	Bauleitplanung	105
3.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	106
3.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	109
3.5	Bebauungs- und Nutzungsvorschläge	110

4	MARKGRAFENAREAL.....	115
4.1	Bestand und Handlungsbedarf	115
4.2	Bauleitplanung	115
4.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	116
4.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	119
4.5	Bebauungs- und Nutzungsvorschlag	121
5	ANGERSTRASSE / EILGUTSTRASSE.....	123
5.1	Bestand und Handlungsbedarf	123
5.2	Bauleitplanung	123
5.3	Gesamtstädtischer Kontext.....	124
5.4	Allgemeine städtebauliche Ziele	127
5.5	Bebauungs- und Nutzungsvorschlag	128

ANHANG

VORBEMERKUNGEN

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

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.

Im August 2009 wurden die Ergebnisse der Vorstudie um den Vorentwurf eines Gesamtstädtischen Rahmenkonzepts und gebietsbezogene Konzepte für den O´Brien-Park, den Altstandort Niehoff, das ehemalige 3-S-Werk, das Markgrafenareal und den Bereich Angerstraße/Eilgutstraße ergänzt (Bearbeitungsstand: 31.08.2009), im November 2009 um einen Städtebaulichen Rahmenplan mit Gestaltungsvorschlägen für den Altstandort Niehoff (Bearbeitungsstand: 20.11.2009).

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und Planungen zur Stadtentwicklung und einer gesamtstädtischen Clusteranalyse, die im Frühjahr 2010 für insgesamt 52 Teilräume durchgeführt wurde (siehe Materialband vom 26. August 2010), lassen sich für die zukünftige Stadtentwicklung sieben Handlungsfelder ableiten:

Für jedes dieser Handlungsfelder wurden zum Abschluss der Arbeiten allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgezeigt, die zur Umsetzung empfohlen werden (Bearbeitungsstand: 08.06.2011)

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse aller bisherigen Arbeitsschritte zusammen.

GESAMTSTÄDTISCHE SITUATIONSANALYSE 2008

1 REGIONALE EINORDNUNG

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm der Bayerischen Staatsregierung (LEP 2006) als mögliches Oberzentrum eingestuft¹.

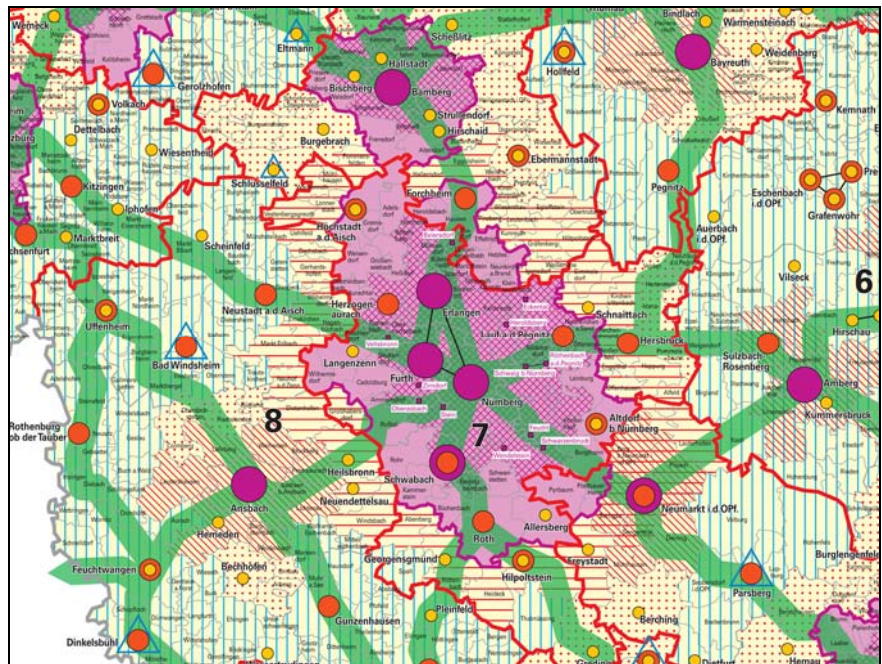


Abbildung 1: LEP 2006 – Strukturkarte (Ausschnitt)

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

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

Um das im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziel zu erreichen,

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

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

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

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

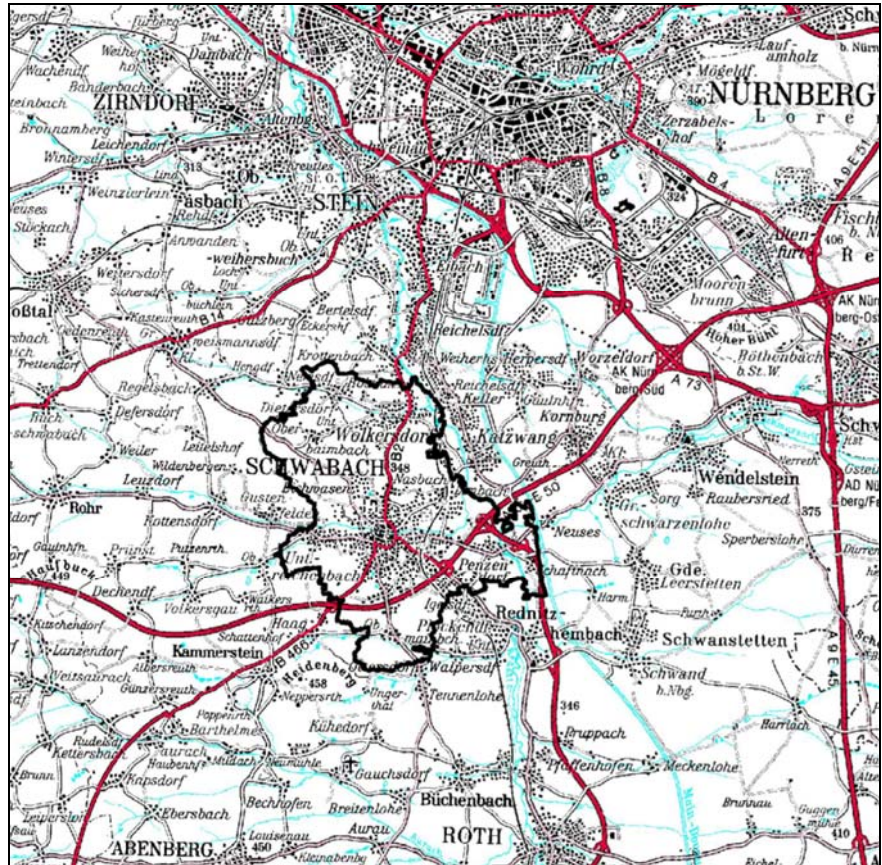


Abbildung 2: Lageplan

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

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

2 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

2.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Gegenüber Januar 1987 (35.423 Haupt- und Nebenwohnsitze) ist die Bevölkerungszahl um rund 14% gestiegen, wobei seit Mitte der 1990er Jahre ein deutlich gebremstes Wachstum festzustellen ist².

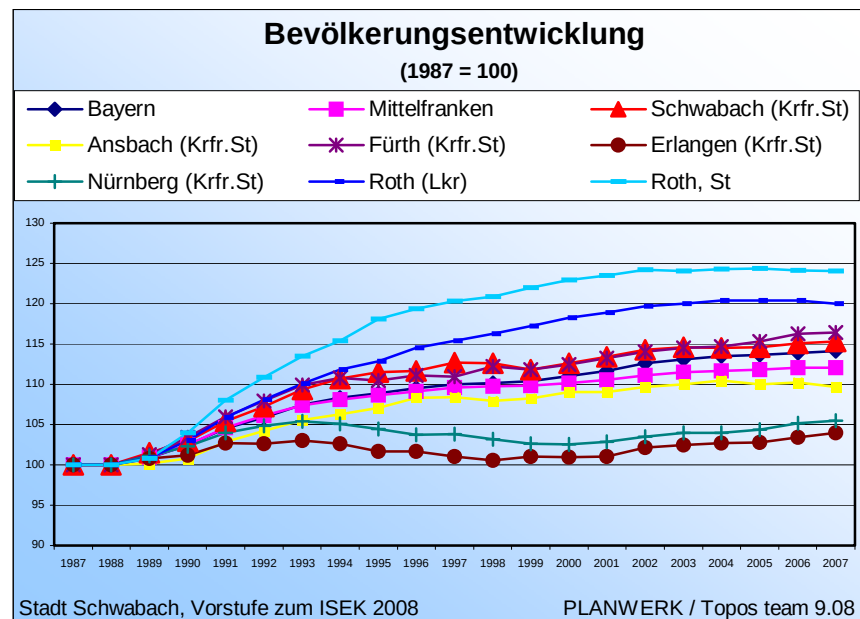


Abbildung 3: Bevölkerungszahlen seit 1987 (nur Hauptwohnsitze)

Betrachtet man die Entwicklung der amtlich erfassten Hauptwohnsitze zwischen 1996 und 2006, zeigt sich für Schwabach ein Wachstum von insgesamt +2,3%. Dieser Wert liegt über dem Wachstum in Städten wie Ansbach (+1,2%) oder Neumarkt i.d.OPf. (+1,2%), aber beispielsweise unter dem gesamt-bayerischen Durchschnitt (+3,7%) oder dem Wachstum im Landkreis Roth (+3,1)³.

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

² Vgl. Stadt Schwabach, Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Stadtplanungsamt: Informationen zur Einwohnerentwicklung. Schwabach 2008

³ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahlen und Indikatoren auf Gemeindeebene. München 2008

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

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

2.2 Bevölkerungsprognose

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

Danach muss von 2003 bis zum Jahr 2023 im negativsten Fall (ohne weitere Zuwanderungen) mit einem Bevölkerungsrückgang von -8% auf 35.134 Einwohner gerechnet werden. Im positivsten Fall (mit jährlichen Wanderungsgewinnen von +200 Personen) wird mit einem Wachstum von rund +6% auf 40.592 Einwohner gerechnet⁴.

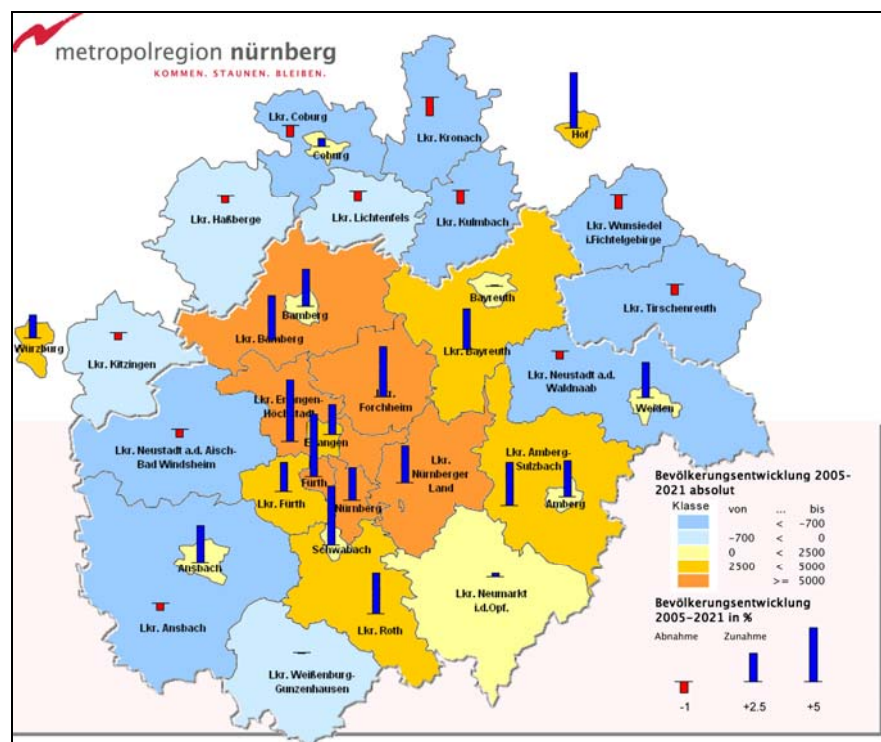


Abbildung 4: Metropolregion Nürnberg – Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2021

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

Das positive Szenario wird gestützt durch aktuelle Berechnungen, z.B. der Europäischen Metropolregion Nürnberg, die für Schwabach von 2005 bis 2021 einen Bevölkerungszuwachs von +5,4% oder 2.100 Personen annehmen⁵.

Die Stadt Schwabach strebt entsprechend der aktuellen Flächennutzungsplanung bis zum Jahr 2020 eine Einwohnerzielzahl von +/- 42.000 Hauptwohnsitzen an⁶.

2.3 Altersstruktur

Seit 1987 hat sich der Anteil an Kindern unter 6 Jahre bundesweit reduziert; Anfang der 1990er Jahre lag er aufgrund hoher Geburtenzahlen noch höher als 1987. Inzwischen beträgt der Kinderanteil in Schwabach 5,1%, im gesamt-bayerischen Durchschnitt 5,3%. Einen deutlicheren Rückgang der Anteile an Kindern als Schwabach weist der Landkreis Roth auf – Resultat aus vielen Zuzügen, vor allem Stadt-Umland-Wanderungen⁷.

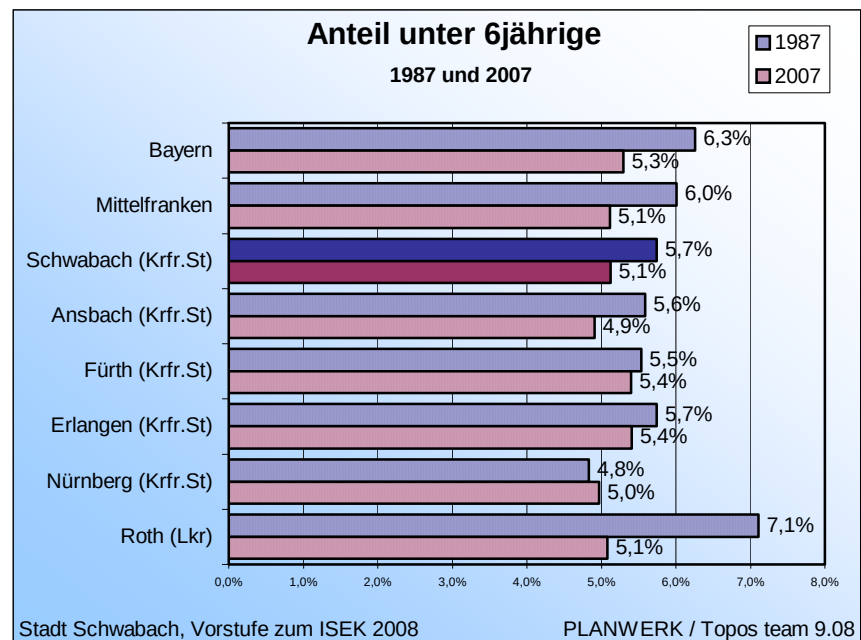


Abbildung 5: Altersstruktur – Anteil der unter 6 Jährigen

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

- 5 Vgl. Europäische Metropolregion Nürnberg (Hrsg.): Regional – Monitor. Eckdaten für die Mitglieder der Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN). Nürnberg 2007
- 6 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Umweltbericht. Oktober 2006
- 7 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Auskunftsdatenbank GENESIS-Online. München 2008

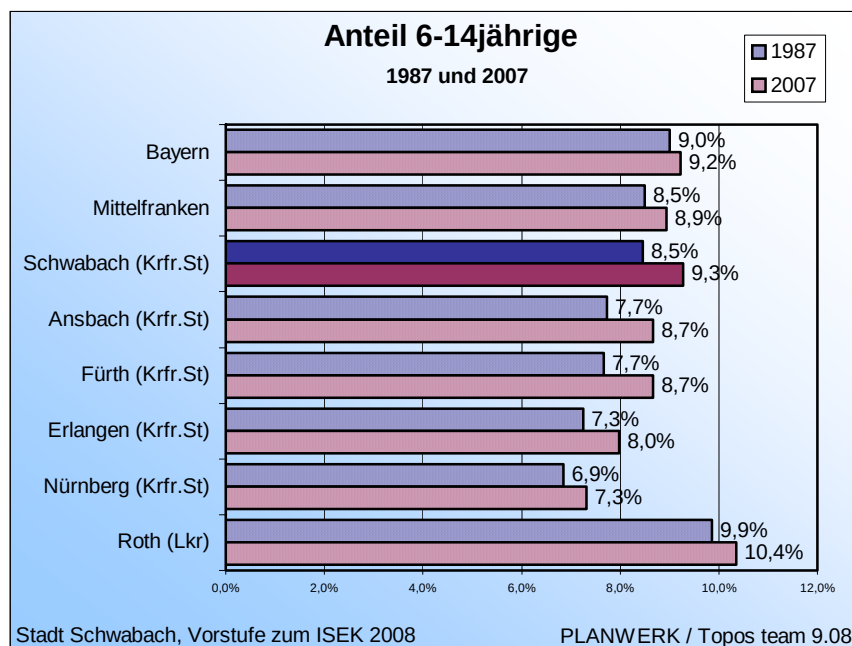


Abbildung 6: Altersstruktur – Anteil der 6 – 14 Jährigen

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

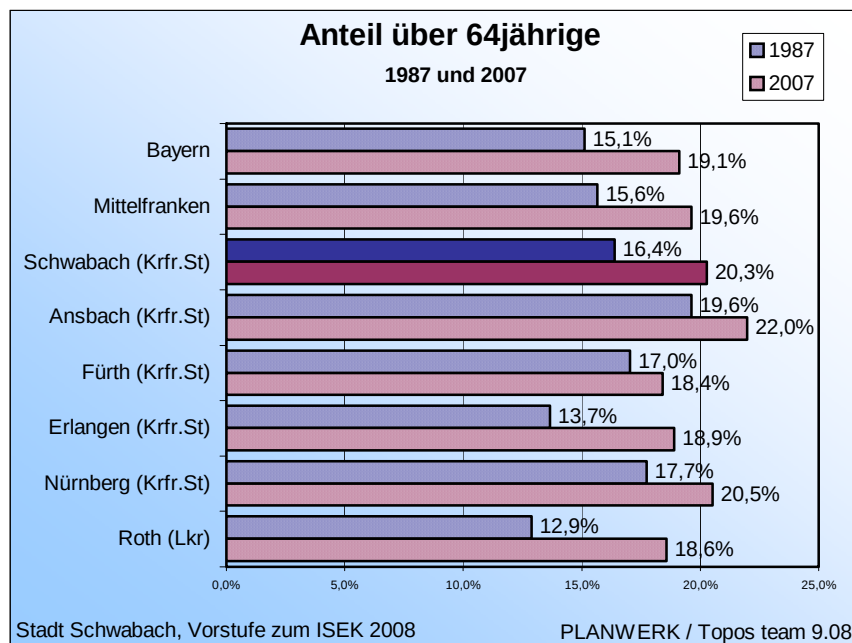


Abbildung 7: Altersstruktur – Anteil der über 64 Jährigen

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

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

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

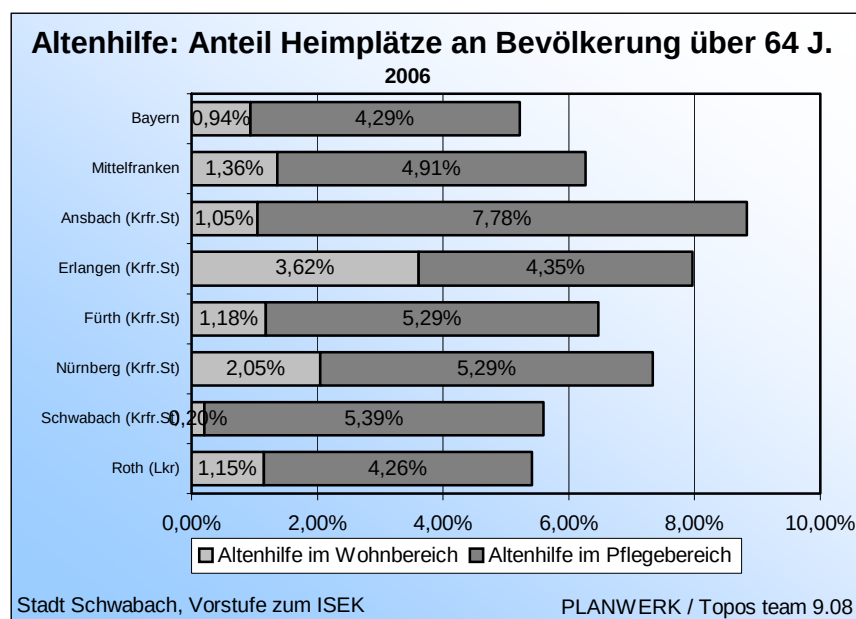


Abbildung 8: Anteil der Heimplätze an der Bevölkerung über 64 Jahre

Ein Mehrbedarf an Räumen bzw. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ist für die Gesamtstadt mittel- bis langfristig nicht zu erwarten. So kann beispielsweise der Bedarf an Grund- und Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien sowie Berufsbildenden Schulen (Berufsschule und Wirtschaftsschule) als gedeckt betrachtet werden⁸.

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

Bereits das Landschaftsplan-Gutachten 2000⁹ stellt beispielsweise fest, dass mit Ausnahme der Stadtmitte / Altstadt sämtliche Stadtbezirke mit Kinderspielplätzen unterversorgt sind und schlägt das ehemalige Kasernengelände „O'Brien-Park“ als Standort für einen neuen Bolzplatz vor.

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

9 Vgl. ANUVA Landschaftsplanung: Landschaftsplan-Gutachten Stadt Schwabach. Nürnberg 2000

3 WIRTSCHAFT

3.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

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

Viele Jahre haben die gewachsenen kleinen und mittelständischen Strukturen sowie solide und vielfältige Industriebetriebe für eine insgesamt gesunde Wirtschaftsstruktur und sichere Arbeitsplätze gesorgt¹⁰.

Seit dem Jahr 2002 weisen die relevanten Wirtschaftsdaten für die kreisfreie Stadt eine nicht unproblematische Tendenz auf¹¹:

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

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

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

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

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

Die %-Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2007 gegenüber 2001 fällt mit -7,1% deutlich negativer aus als im bayerischen Durchschnitt (-0,4%) oder beispielsweise in Amberg (-0,8%). Die kreisfreie Stadt Ansbach kann im selben Zeitraum sogar auf einen Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 9,2% verweisen¹².

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

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

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

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

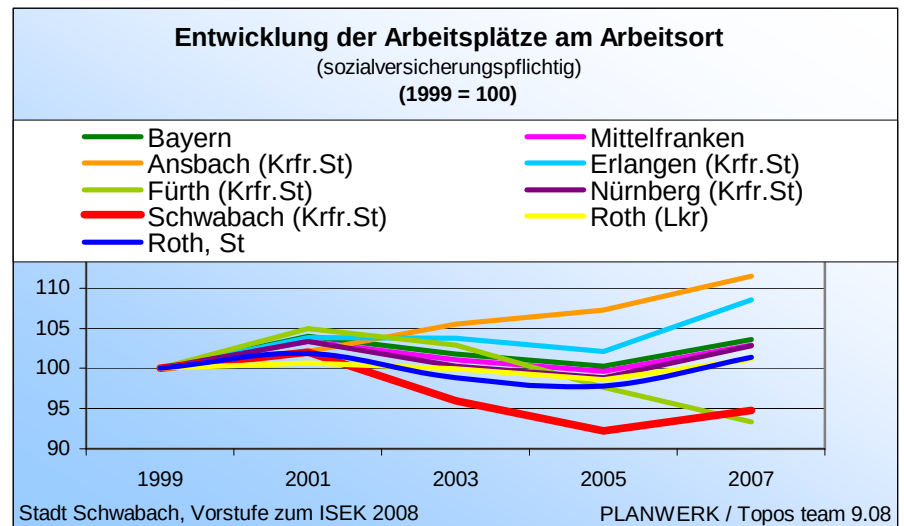


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitsplätze am Arbeitsort seit 1999

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

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

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

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

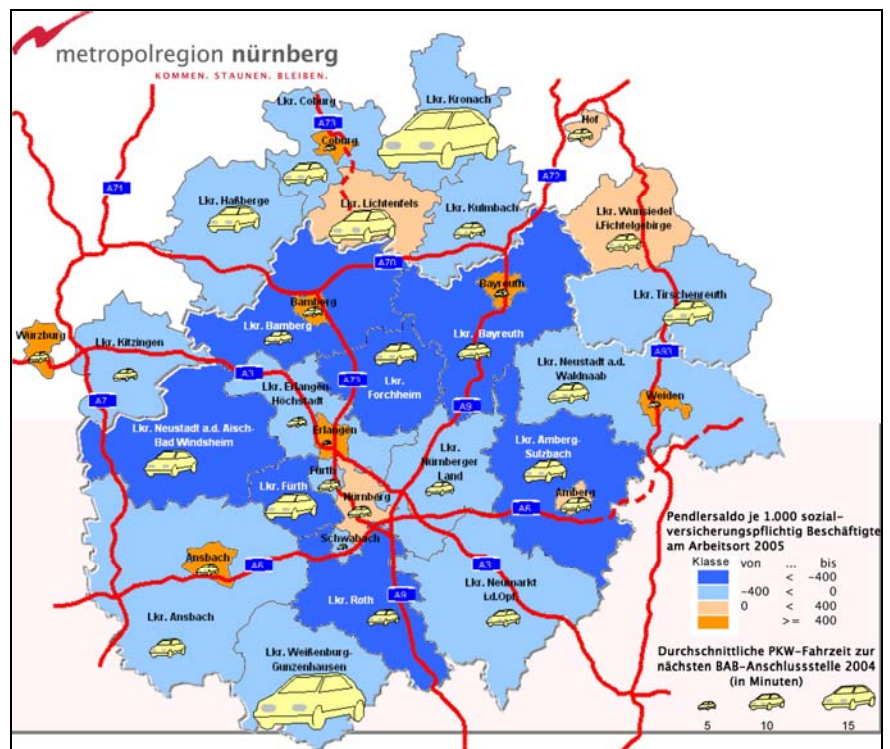


Abbildung 10: Metropolregion Nürnberg – Pendlersaldo 2005

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

3.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche

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

Seit Anfang der 1990er Jahre ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftssektor von knapp 50% auf 40,6% (am 30.06.2007) gesunken. Bayernweit waren zu diesem Zeitpunkt 37,0% der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig, in der Verwaltungstadt Ansbach aber beispielsweise nur noch 34,4%¹³.

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

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

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

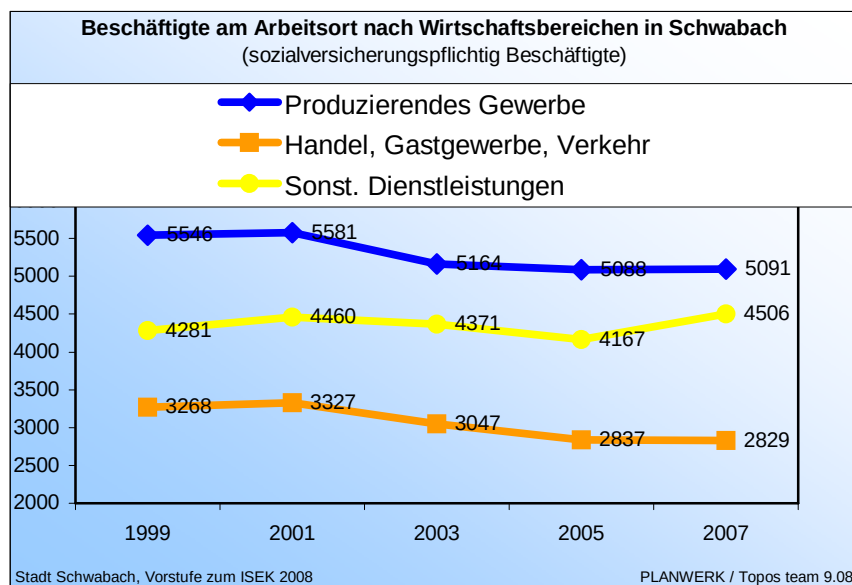


Abbildung 11: Beschäftigte am Arbeitsort Schwabach nach Wirtschaftsbereichen (absolut)

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

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

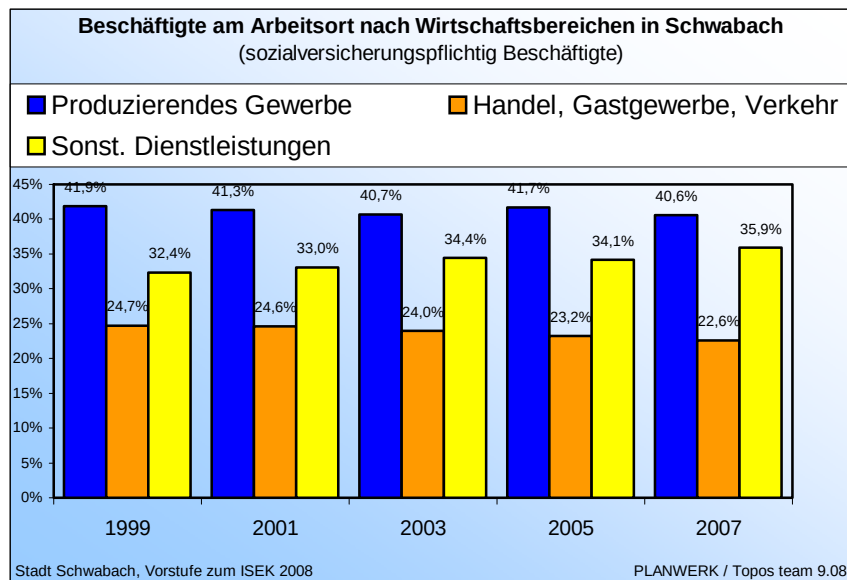


Abbildung 12: Beschäftigte am Arbeitsort Schwabach nach Wirtschaftsbereichen (prozentual)

3.3 Wirtschaftsförderung

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

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

Das Beispiel Maschinenfabrik Niehoff zeigt, dass viele Betriebe ihren erhöhten Flächenbedarf nicht mehr in der kleinteiligen und räumlich begrenzten Innenstadt decken können.

4 EINZELHANDEL

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

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

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

Der innerstädtische kleinteilige Einzelhandel wird sich neu positionieren müssen, um der starken Konkurrenz Paroli bieten zu können. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schwabach bereits 2006 ein Integriertes Einzelhandelskonzept¹⁴ in Auftrag gegeben, das unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Diskussionen von Nutzungsalternativen 2008/2009 fortgeschrieben wurde¹⁵.

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

15 Vgl. 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

Den CIMA-Gutachten ist die nachfolgende Beurteilung der Einzelhandelsituation in Schwabach entnommen:

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

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

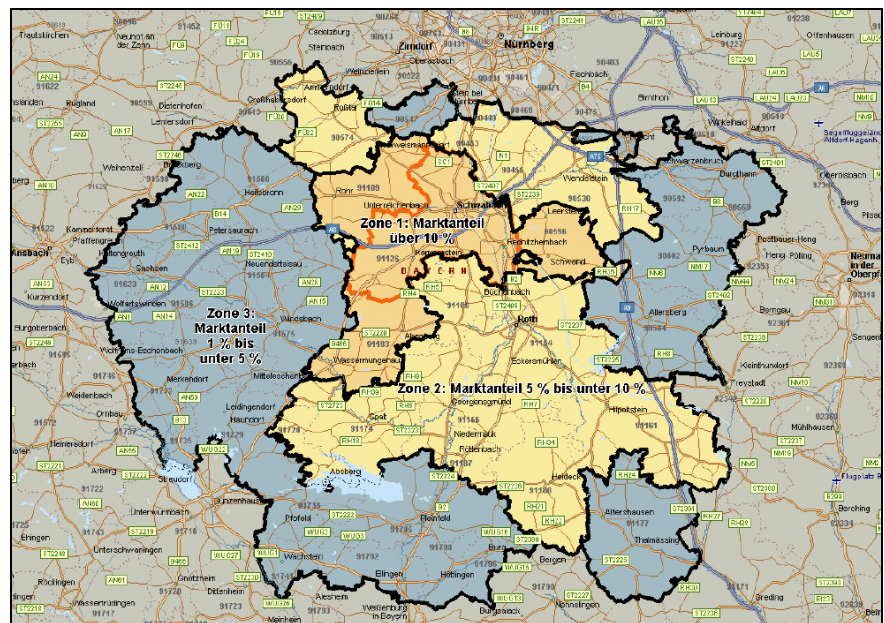


Abbildung 13: Kundeneinzugsgebiet Einzelhandel (Marktanteile über alle Bedarfsbereiche)¹⁴

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

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

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

Die Schwabacher Innenstadt (Altstadt) hat gegenwärtig einen Verkaufsflächenanteil von rund 24%. Gemeinsam mit den integrierten Lagen beträgt der Anteil gut 54%. In Schwabach wird dieses relative Ungleichge-

wicht vor allem durch das bereits lange bestehende Fachmarktzentrum mit SB-Warenhaus am Falbenholzweg verursacht. Die Standortstruktur in Schwabach kann somit als bereits grenzwertig im Sinne einer zentrenorientierten Entwicklung bezeichnet werden. Die Stärkung der Innenstadt sollte für die zukünftige Entwicklung Priorität haben.

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

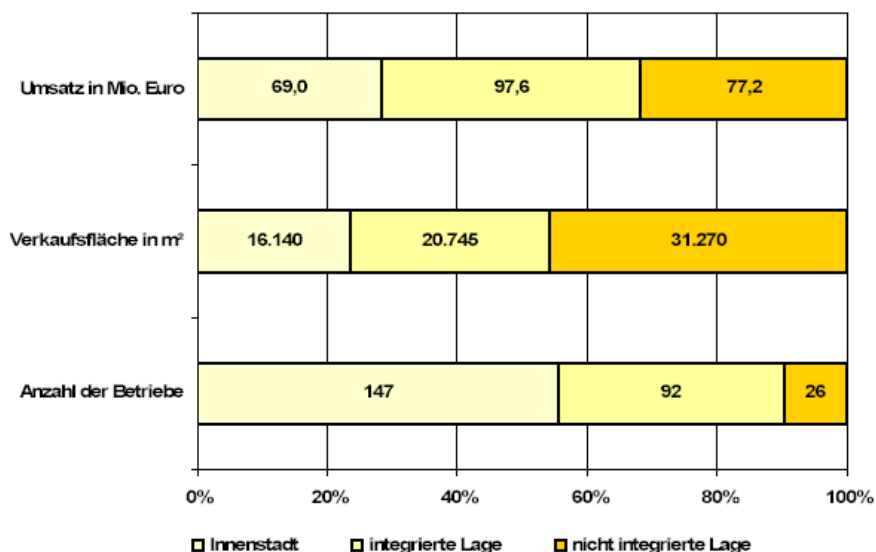


Abbildung 14: Einzelhandelsangebot nach Lagen¹⁴

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

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

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

5 WOHNEN

5.1 Versorgung mit Wohnraum

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

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

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

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

5.2 Wohnlagen

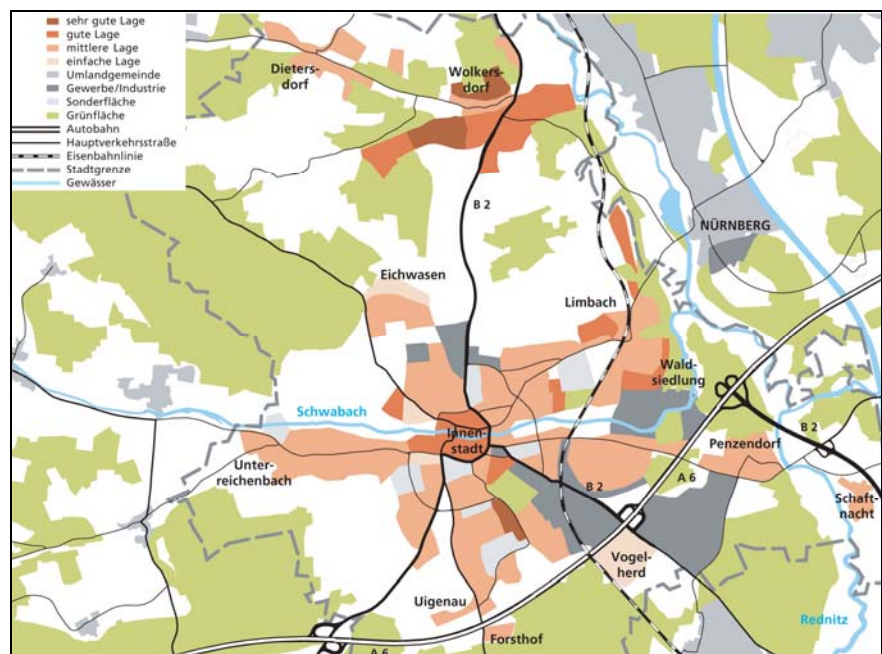


Abbildung 15: Wohnlagen in Schwabach¹⁹

Zu den attraktivsten Wohnlagen in Schwabach gehören neben den Flächen westlich der Theodor-Heuss-Straße, das Gebiet nördlich der Birkenstraße (Stadtpark), die von der nördlichen und südlichen Ringstraße begrenzte Innenstadt (Altstadt), der südlich der Regelsbacher Straße ge-

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

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

legene Hang zur Schwabach (Weinberg), die Bereiche an der Bestelmeyerstraße / Peter-Henlein-Straße (Bereich Waldfriedhof) und an der Lohengrinstraße (Limbach)¹⁸.

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

5.3 Wohnungsmarkt

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

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

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

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum und relativ günstiger Grundstückspreise wird in Schwabach auch in den kommenden Jahren mit einer konstanten Wohnungsnachfrage gerechnet. Während sich der Markt für Eigenheime durch eine rege Nachfrage auszeichnet, führt der Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zunehmend zu einer Verknappung bei Mietwohnungen¹⁹.

5.4 Bereitstellung von Wohnbauflächen

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

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

18 Vgl. HVB Expertise GmbH: Immobilienmarktübersicht Schwabach. Nürnberg 2004

19 Vgl. HVB Expertise GmbH: Immobilienmarktübersicht Schwabach. Nürnberg 2004

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

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

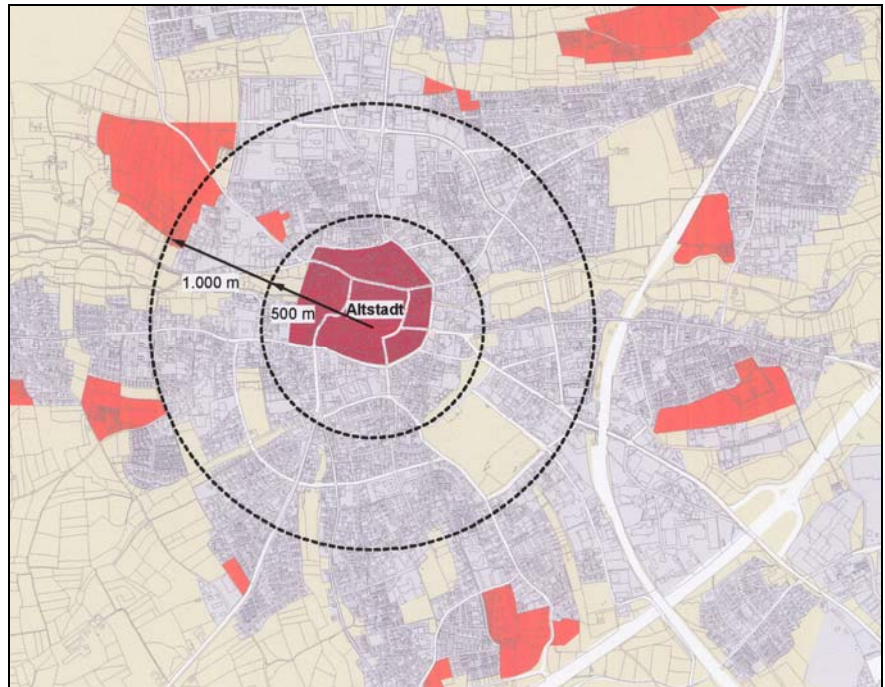


Abbildung 16: Geplante Wohnbauflächen im Umkreis der Altstadt

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

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

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

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

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

6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG, SIEDLUNGSSTRUKTUR

6.1 Historische Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bevorzugte Baugebiete sind nun die alten Vorstädte vor dem Zöllnertor und Mönchstor sowie die Nördliche und Südliche Ringstraße, die Bahnhofstraße und die Gebiete um den neu angelegten Stadtpark. 1882 werden Straßennamen und Hausnummern vergeben. Seit 1888 beschäftigt sich der Magistrat mit der Erstellung von Baulinienplänen für neue Bau-

gebiete. Von 1855 bis 1900 wächst die Bevölkerung um mehr als 50% auf 9.385 Einwohner.



Abbildung 17: Schwabach 1823

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

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

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

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

Nach wiederholten Eingemeindungen (Uigenau 1924, Limbach und Nasbach 1956, Unterreichenbach 1960) fallen im Zuge der Gebietsreform

1972 auch Obermainbach, Penzendorf, Wolkersdorf, Dietersdorf, Ober- und Unterbaimbach, Raubersdorf sowie der Forstbezirk Brünst an die kreisfreie Stadt Schwabach. 1978 kommen außerdem die Ortsteile Schaftnach, Schwarzach und Neuses-West hinzu.

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

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

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

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

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

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

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

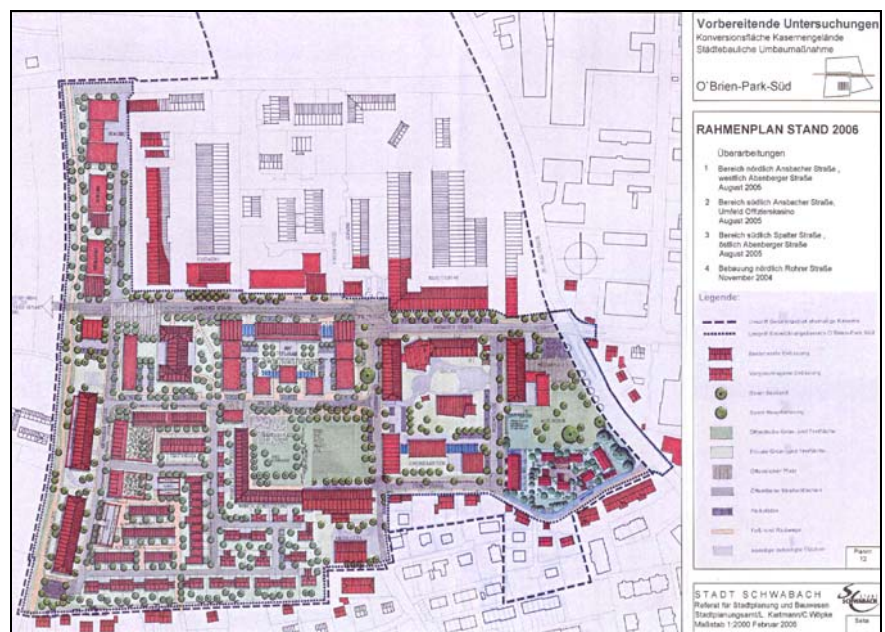
Zunehmend gewinnen mit Beginn der 1990er Jahre auch in Schwabach Themen an Bedeutung, die in der „Charta von Aalborg“²¹ noch mit dem Begriff „zukunftsbeständig“ und 13 Jahre später in der Charta von Leipzig²² als „nachhaltig“ umschrieben werden.

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

Mit den in diesem Projekt entwickelten Leitlinien bekennt sich die Stadt zu ihrer ökologischen Verantwortung und verpflichtet sich, ihr politisches und administratives Handeln im Sinne einer nachhaltig ökologischen

21 Vgl. Internationaler Rat für Kommunale Umweltinitiativen – ICLEI (Projektträger): Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit (Charta von Aalborg). 1994
22 Vgl. Informelles Ministertreffen der Mitgliedstaaten der Europäischen Union: Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Leipzig 2007

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



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

23 Vgl. Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Planspiel Modell-Stadt-Ökologie. Dokumentation des Verlaufs und der
Ergebnisse des Verwaltungsplanspiels in Schwabach. Deutsches Institut für Urbanistik. Beiträge zur
Stadtforschung, Band 9. Berlin 1994

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

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

6.2 Siedlungsstruktur

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

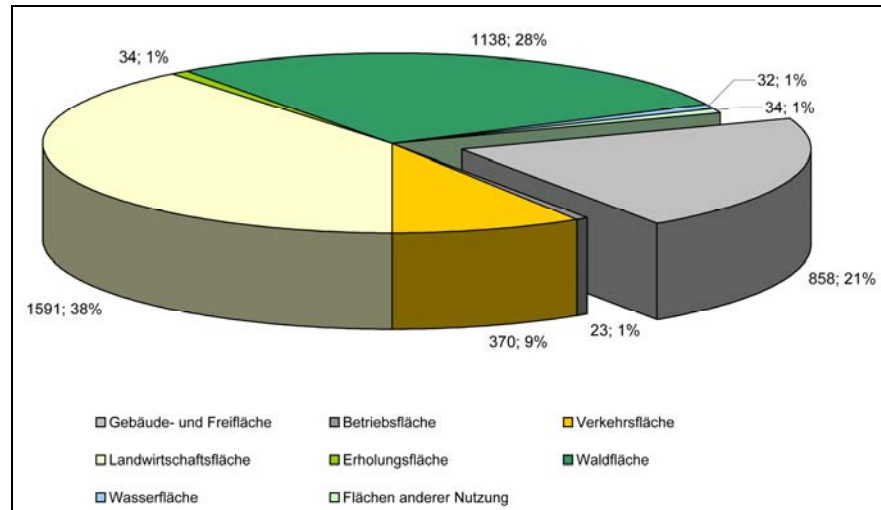


Abbildung 19: Flächennutzung – Anteile am 01.01.2006

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

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

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

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

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

²⁶ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Gemeindedaten. Ausgabe 2007. München 2007

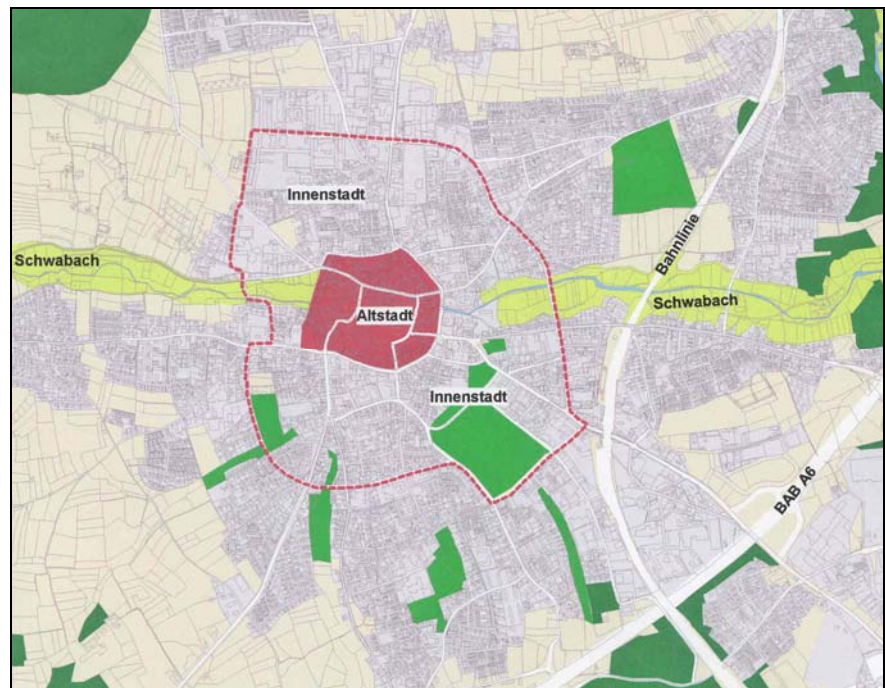


Abbildung 20: Siedlungsstruktur

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

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

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

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

6.3 Flächenverbrauch

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

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

Erfolge dieser Strategie lassen sich messen:

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

Auch hinsichtlich ihrer Siedlungsdichte verzeichnet die Stadt Schwabach Anfang 2006 mit rund 30 Einwohnern pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche einen günstigeren Wert als Ansbach (rund 19 EW/ha), Amberg (rund 27 EW/ha) oder Neumarkt (rund 21 EW/ha). Im bayerischen Durchschnitt wurde zu diesem Zeitpunkt 1 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche von rund 16 Personen beansprucht.

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

6.4 Innenentwicklungspotenzial

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

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

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

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

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

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

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

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

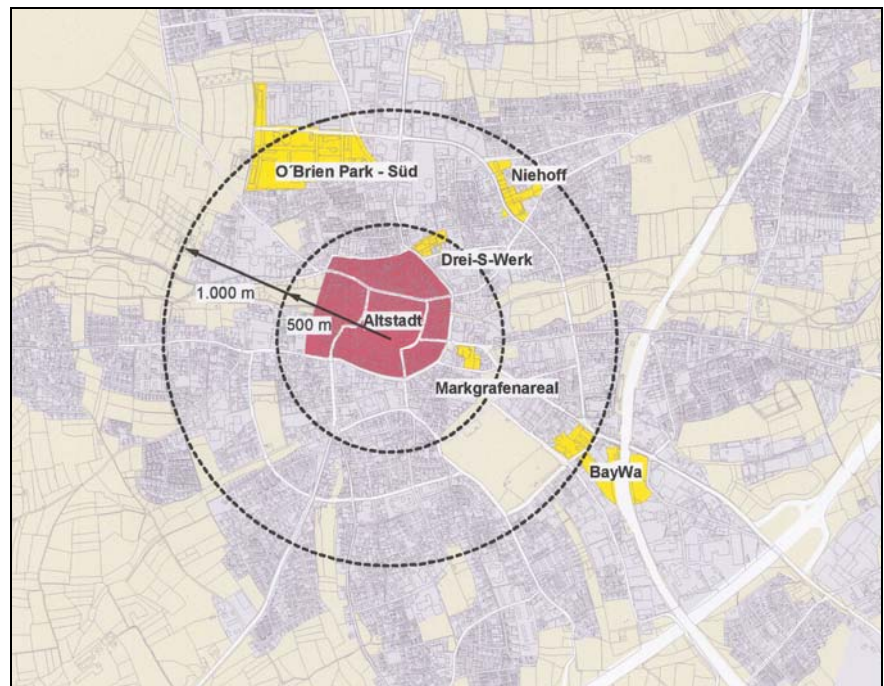


Abbildung 21: Flächenpotenziale im Umkreis der Altstadt

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

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

GESAMTSTÄDTISCHES RAHMENKONZEPT 2009

Ein Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es, räumliche und thematische Schwerpunkte für Stadtumbaumaßnahmen 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: August 2010)²⁸, mit der die Stadt Schwabach die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet für die kommenden Jahre vorbereitet hat.

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 im Anhang dargestellte **Gesamtstädtische Rahmenkonzept**.

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

28 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

1 GEBIETSBEWERTUNG

In Anlehnung an die Hinweise zur Durchführung des Programms „Stadtumbau West“²⁹ 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 – Witeltsbacher Straße, Sanierungsgebiet 6).

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 unterstützt³⁰.

29 Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Städtebauförderung in Bayern. Stadtumbau West – Hinweise zur Programmdurchführung. Arbeitsblatt 6. München 2007
30 Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): 30 Jahre Altstadtsanierung in Schwabach. Januar 2005

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 **Markgrafenareal** 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).

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** wurde im Jahr 2009 der **Altstandort Niehoff** als Fördergebiet festgelegt.

HANDLUNGSFELDER 2011

Aus den aktuellen Gutachten und Planungen zur Stadtentwicklung und einer gesamtstädtischen Clusteranalyse, die im Frühjahr 2010 für insgesamt 52 Teilräume durchgeführt wurde (siehe Materialband vom 26. August 2010), lassen sich für die zukünftige Stadtentwicklung folgende Handlungsfelder ableiten:

- 1 Bevölkerung und Soziales,
- 2 Verkehr,
- 3 Gewerbeentwicklung,
- 4 Einzelhandel,
- 5 Umbau und Sanierung,
- 6 Wohnen,
- 7 Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit.

Im Folgenden werden nach einer Kurzdarstellung von Stärken und Schwächen für jedes Handlungsfeld allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgezeigt, die zur Umsetzung empfohlen werden.

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich überwiegend um konzeptionelle Maßnahmen, mit denen die Stadtplanung rechtzeitig auf demographische und wirtschaftliche Veränderungen reagieren kann.

HANDLUNGSFELD BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

1 STÄRKEN

Wachsender Standort	Die Stadt Schwabach konnte sich in den vergangenen Jahrzehnten hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl durchwegs positiv entwickeln. Mit einer Zunahme von über 14% seit 1987 rangiert Schwabach über den benachbarten Oberzentren und etwa gleichgroßen Vergleichsstädten wie Ansbach oder Neumarkt i.d.Opf.
Wanderungsgewinne	Hauptursache für die positive Schwabacher Entwicklung sind Wanderungsgewinne, die mit 3,9 pro 1.000 EW auch über den Werten der bereits oben genannten Vergleichszentren lag.
Positive Prognose	Auch der Blick in die Zukunft ist für die Stadt Schwabach grundsätzlich von positiven Grundwerten geprägt ³¹ . Nach der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist erst ab ca. 2021 mit einer Umkehr der Entwicklungstendenz zu rechnen.
Stabile Altersstruktur	Dem demographischen Wandel kommt bei der Beurteilung eines Standortes verstärkte Bedeutung zu. Mit knapp 17% junger Menschen unter 18 Jahren und gut 20% älterer Bewohner über 64 Jahren lässt die Stadt Schwabach noch eine für kreisfreie Städte relativ gesunde Bevölkerungszusammensetzung erkennen. Vor allem im Bereich junger Menschen weist Schwabach einen Jugendquotienten (Anzahl 0 bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) von 33,1 auf, der deutlich über dem der anderen kreisfreien Städte Mittelfrankens rangiert.
Teilräume Alter	Auch innerhalb des Schwabacher Stadtgebiets lassen sich kaum signifikante Abweichungen von der stadtweiten Altersverteilung erkennen. Die etwas höheren Anteile junger Menschen liegen erwartungsgemäß in den peripheren Siedlungsbereichen mit dominierender Wohnstruktur (Einfamilienhausgebiete), während die älteren Bewohner sich etwas mehr auf die älteren Siedlungsgebiete (Waldsiedlung, Eichwasen) und das südliche Stadtgebiet (Heimstandorte) konzentrieren.
Familienstandort	Jeder achte Haushalt in Schwabach ist ein Familienhaushalt. Dies ist zwar kein besonders hoher Wert – in ländlichen Bereichen werden deutlich höhere Werte erreicht – entspricht aber der typischen städtischen Haushaltsstruktur. Teilräumlich betrachtet wohnen diese Haushalte vorzugsweise in den neueren Siedlungsgebieten (Wolkersdorf, Wildbirnenweg, Limbach). Im Stadtzentrum ist offensichtlich kaum Platz für Familien – dort werden teilweise nur Anteile an allen Haushalten 6-7% erreicht.
Hohe Standorttreue	12,8 Jahre wohnt der durchschnittliche Schwabacher am Standort. Gesamtstädtisch eine durchaus hohe Wohndauer, die ihre höchsten Werte von 15 Jahren und mehr in den peripheren Siedlungsgebieten von Wolkersdorf, Limbach, Penzendorf und Eichwasen hat.

31 Vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029. Demografisches Profil für die kreisfreie Stadt Schwabach. München, Oktober 2010

2 HANDLUNGSBEDARF

Geburtendefizit	Wie bundes- und bayernweit so hat auch die Stadt Schwabach in den letzten Jahren verstärkt einen Rückgang der Geburtenzahlen zu verzeichnen. Bei gleichzeitig hohen bzw. steigenden Sterbefallzahlen führt dies zu einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo. Dieser fällt in Schwabach mit –2,2 pro 1.000 EW auch stärker aus als im landesweiten Durchschnitt oder in Vergleichszentren wie Neumarkt i.d.Opf.
Ansatz zur Überalterung	Trotz der noch relativ gesunden altersmäßigen Bevölkerungszusammensetzung lässt sich für Schwabach ein überdurchschnittlicher Anteil alter Menschen (65 Jahre und darüber) erkennen. Der Altenquotient (Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) liegt mit 35,7 deutlich höher als in den benachbarten Oberzentren und den Landkreisen des Regierungsbezirks.
Demographischer Wandel	Trotz der positiven Entwicklungsprognose hinsichtlich der Bevölkerungszahl wird der demographische Wandel auch an Schwabach nicht vorbeigehen. Das Durchschnittsalter wird laut Prognose des Landesamtes bis 2029 auf 47,5 Jahre ansteigen (heute: 43,6 Jahre). Ein Wert der mindestens 1-2 Jahre über den benachbarten Oberzentren und dem Mittelwert des Regierungsbezirks liegt.
Infrastruktur Jugend	Es ist damit zu rechnen, dass sich demografische Veränderungen in den Stadtteilen Schwabachs unterschiedlich auswirken werden. Die Ausstattung mit altersspezifischer Infrastruktur muss daher differenziert betrachtet werden.
Infrastruktur Senioren	Die Versorgungsquote mit Heim- und Pflegeplätzen für ältere Menschen liegt in Schwabach mit etwa 5,6 Plätzen pro 100 über 64-Jährige leicht unter dem bayernweiten Zielwert von 6,0. Hinsichtlich der prognostizierten Zunahme vor allem der älteren Menschen in Schwabach besteht diesbezüglich ein erkennbarer Entwicklungsbedarf.
Siedlungsdichte	Bezogen auf die besiedelte Fläche weist die Stadt Schwabach eine Siedlungsdichte von 3.800 Einwohner pro km ² auf, die in Teilbereichen, wie der Innenstadt, Eichwasen oder Wolkersdorf Dichtewerte von über 5.000 bis zu 11.000 (westl. Altstadt) erreicht. Vor allem in den Innenstadtbereichen ist damit ein Defizit an wohnstandortnahen Grün- und Freiflächen verbunden.
Single-Haushalte	Mehr als jeder zweite Haushalt in Schwabach ist ein Single-Haushalt. 57% ist zwar ein vergleichsweise hoher Wert, der aber in vielen städtischen Zentren erreicht wird. In Schwabach sind es vor allem ältere Einpersonenhaushalte und solche im Erwerbsalter. Entsprechend ist eine Konzentration auf das Stadtzentrum und die angrenzenden geschlossenen Siedlungsbereiche zu erkennen.
Durchzugsgebiet Innenstadt	Trotz der insgesamt relativ hohen durchschnittlichen Wohndauer fällt der Bereich der Innenstadt aus diesem Schema heraus. Mit Wohndauer-Werten von teilweise deutlich unter 10 Jahren werden hier die stadtweit geringsten Werte erreicht, allerdings auch hier zumindest mit einer Dominanz mittlerer Verweildauern von 3-9 Jahren.
Generativer Umbruch	Eine spezielle Thematik sind die Wohngebiete, die in den nächsten Jahren mit einem intensiven Wechsel der Bevölkerung (junge Familien ersetzen ältere Haushalte) rechnen. Vorrangige Verdachtsgebiete dafür liegen in älteren Wohnsiedlungsgebieten wie der Waldsiedlung, Penzenhof, Oberreichenbach, Südwest (Nördlinger Straße).

3 ZIELE

Grundsätzlich muss es Ziel der Stadt Schwabach sein, im Rahmen der prognostizierten Einwohnerentwicklung die Auswirkungen des demographischen Wandels möglichst verträglich zu gestalten und dabei vor allem für eine ausreichende Infrastrukturversorgung zu sorgen. Dazu lassen sich dafür folgende Ziele formulieren:

3.1 Schwabach als Familienstandort weiterentwickeln

Die Analyse hat gezeigt, dass Schwabach nur in beschränktem Maße als Wohnstandort für Familien genutzt wird. Um diese Zielgruppe gezielt ansprechen zu können, müssen ein geeignetes Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen und die infrastrukturellen Rahmenbedingungen (Betreuungseinrichtungen, Freiflächenangebote, ÖPNV, Radwege) weiter verbessert werden.

3.2 Generative Umbruchgebiete stärken

Eine Herausforderung der kommenden Jahre wird es sein, die älteren Siedlungsgebiete mit heute noch hohem Anteil älterer Bevölkerung für junge Familien attraktiv zu machen. Dazu müssen die baurechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. zur Schaffung von Stellplätzen und zur Nachverdichtung) überprüft und die infrastrukturellen Voraussetzungen (z.B. Krippenplätze) geschaffen werden.

3.3 Segregationstendenzen entgegenwirken

Noch lassen sich in Schwabach kaum Segregationstendenzen erkennen. Die leichten ersten Anzeichen vor allem in der Innenstadt sind nicht besorgniserregend, sollten aber beobachtet werden. Grundsätzlich trägt eine stadträumliche Aufwertung (Sanierung, Freiflächenentwicklung) dazu bei, derartige Tendenzen zu unterbinden.

3.4 Infrastrukturversorgung anpassen

Für eine weiterhin gesunde und bewohnergerechte Stadtentwicklung müssen die infrastrukturellen Rahmenbedingungen den sich ändernden Strukturen der Bevölkerung und ihrem Verhalten angepasst werden. Dazu gehört zum einen ein seniorengerechtes Infrastrukturangebot, zum zweiten ein familienfreundliches Angebot (siehe hierzu insbesondere die Handlungsfelder „Einzelhandel“, „Wohnen“ und „Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit“).

3.5 Tendenzen der gesellschaftlichen Monostruktur baulich entgegenwirken

Tendenzen zur Monostruktur (Überalterung, Ausländeranteil, Single-Haushalte) muss durch Aufwertung der baulichen Struktur entgegengewirkt werden. Dazu zählt die Verbesserung der Freiraumversorgung in innenstadtnahen Geschosswohnungsgebieten, die Aufwertung der Bausubstanz in den gleichen Gebieten, sowie die Erhaltung der wohnstandortnahen Infrastrukturversorgung.

4 MASSNAHMEN

Mit folgenden Maßnahmen sollen die oben beschriebenen Ziele erreicht werden:

4.1 Aufwertung innenstadtnaher Geschosswohnungsgebiete

Innenstadtnahe Gebiete des Geschosswohnungsbaus müssen verstärkt als Wohnstandorte für Familien und Paare attraktiviert werden. Dazu muss in diesen Gebieten die qualitative Freiraumversorgung verbessert werden und die Bausubstanz den Ansprüchen der Zielgruppe (Wohnungszuschnitt, energetische Sanierung, Wohnumfeld) angepasst werden. Schwerpunktgebiete dafür liegen im Süden und Osten der Schwabacher Kernstadt (siehe auch Handlungsfelder „Umbau und Sanierung“ und „Wohnen“).

4.2 Baurechtliche Anpassung für ältere Siedlungsgebiete

Viele ältere Siedlungsgebiete stehen vor einem Umbruch hinsichtlich ihrer Bewohnerstruktur. Diese Gebiete müssen für die neuen Nutzer attraktiv sein, um von ihnen auch entsprechend nachgefragt zu werden. Notwendige Nachverdichtung und Erweiterung des Stellplatzangebots, z.B. durch Quartiersgaragen, sind hierbei zentrale Fragestellungen (siehe auch Handlungsfelder „Umbau und Sanierung“ und „Wohnen“).

4.3 Infrastrukturangebote für Kinder und Jugendliche

Im Zuge einer familienfreundlichen Stadt muss das Angebot an Kindergärten, Krippen und Schulen trotz oder gerade wegen rückläufiger Nachfragerzahlen auf den Prüfstand.

Das Platzangebot in Kindergärten muss flexibilisiert werden und auch für jüngere Jahrgänge (unter 3 Jahren) zugänglich gemacht werden. Im Zuge des Elterngeldes besteht bereits ab den 1 Jährigen ein erhöhter Betreuungsbedarf, dem ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden muss.

Bei den Schulen (vor allem Grund- und Hauptschulen) besteht zukünftig die Gefahr der Minderauslastung. Um räumliche Versorgungslücken zu vermeiden müssen Schulkooperationen angestrebt werden. Dies betrifft vor allem die Situation in den Ortsteilen (siehe auch Handlungsfeld „Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit“).

4.4 Bildungsstandort entwickeln

Der Bildungsstandort Schwabach weist keine Angebote im Hochschulbereich auf. Für eine insgesamt positive Standortqualität besteht hier Ergänzungsbedarf (siehe auch Handlungsfeld „Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit“).

4.5 „Familienfreundliche Stadt“

Um dem Ruf als „familienfreundliche Stadt“ gerecht zu werden, muss auf allen Ebenen daran gearbeitet werden, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Neben der entsprechenden Infrastruktur, den Freiräumen und z.B. dem ÖPNV-Angebot gehören dazu auch sog. weiche Faktoren, wie eine kommunale Familienkarte o.ä..

HANDLUNGSFELD VERKEHR

1 STÄRKEN

Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz	Durch zwei Anschlussstellen an die Autobahn A 6, die Bundesstraßen B 2 und B 466 sowie die Staatsstraße St 2239 ist Schwabach sehr gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Der geplante 6-streifige Ausbau der A 6 wird diesen Standortvorteil noch verstärken.
Örtliches Straßenverkehrsnetz	Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Schwabach kommt zu dem Schluss, dass das bestehende Straßenverkehrsnetz grundsätzlich sinnvoll ist und mit Ausnahme einzelner gezielter Verbesserungsmaßnahmen ausreicht, die bis zum Jahr 2015 prognostizierten Verkehrszuwächse aufzunehmen.³² Im Zuge des 4-spurigen Ausbaus der B 2 Süd (Rother Straße) konnten die Grüne Welle optimiert, die Gewerbegebiete Wiesenstraße und Alte Rother Straße direkt an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden und der Verkehrslärmschutz für die Anwohner verbessert werden.
Stadt der kurzen Wege	Die Voraussetzungen für eine „Stadt der kurzen Wege“ und zur Förderung des „Umweltverbunds“ aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sind günstig. Allein vom Königsplatz bis zum Bahnhof Schwabach konzentrieren sich in einem Radius von knapp 1.000 m zahlreiche Wohn-, Arbeits-, (Nah-) Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Bildungsorte.
Verkehrsberuhigte Altstadt	Die flächenhafte Verkehrsberuhigung der Altstadt hat wesentlich dazu beigetragen, die Aufenthaltsqualität für Passanten und die Wohnqualität für die Anwohner zu verbessern. Der Mix aus Verkehrsvermeidung, Förderung des Umweltverbunds und einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung bildet die Grundlage für zahlreiche städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen.
Radverkehr	Das Radverkehrsnetz der Stadt Schwabach wurde in den vergangenen Jahren gezielt erweitert. Der Fahrradstadtplan stellt ein Netz von rund 120 km Feld- und Waldwegen, Radwegeschutzstreifen und asphaltierten Radwegen dar sowie 13 vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) erstellte und getestete Routen.³³ 11% der Wege legt die Schwabacher Bevölkerung mit dem Rad zurück. Ein überdurchschnittlicher Wert, der weiteres Entwicklungspotential bietet.
Busse und Bahnen	Schwabach ist in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden. Anschlüsse an die Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (Augsburg – München), die Regionalbahnlinie R 6 und die S-Bahnlinie S 3 (mit den Haltepunkten Limbach Bahnhof und Schwabach Bahnhof), mehr als ein Dutzend Stadt- und Regionalbuslinien und das Anrufsammeltaxi bieten gute Möglichkeit, auf umweltfreundliche Verkehrsmittel umzusteigen. Vom Stadtzentrum (Martin-Luther-Platz) kann der Hauptbahnhof Nürnberg in rund 30 Minuten Fahrtzeit erreicht werden.

32 Vgl. Dr. Brenner + Münnich, Ingenieurgesellschaft mbH: Stadt Schwabach – Verkehrsentwicklungsplan. Teil I: Analyse, Teil II: Prognose und Wirkungsermittlung/Überprüfung von Knotenpunkten. Aalen/Stuttgart, September und November 2004

33 Vgl. Stadt Schwabach, Stadtplanungsamt (Hrsg.): Stadt Schwabach – Fahrradstadtplan. Schwabach 2007.

Verkehrsdrehscheibe Bahnhof	Der im Zuge des S-Bahn Baus errichtete Bahnhof Limbach und der als Verkehrsdrehscheibe umgestaltete Bahnhof Schwabach (mit ZOB, P+R, B+R) haben die Attraktivität des ÖPNV deutlich erhöht.
--------------------------------	---

2 HANDLUNGSBEDARF

Hohe Kfz-Dichte	Seit Jahrzehnten gehört Schwabach zu den vier kreisfreien Städten mit der höchsten Kfz-Dichte in Deutschland. 2005 lag die Zahl der Kfz pro 1.000 Einwohner bei 747 und hatte sich gegenüber 1980 fast verdoppelt. Auch im Vergleich zu den Nachbarstädten ist der Motorisierungsgrad überdurchschnittlich stark gestiegen. ³⁴ Gegenüber 2005 ist die Kfz-Dichte zwar gesunken, nach wie vor bedeutet aber eine hohe Zahl von Pkw einen hohen Bedarf an Verkehrsflächen und den Verlust an Umweltqualität.
Hohe Verkehrsbelastung	Durch starken Binnen- aber auch Quell- und Zielverkehr kommt es auf den abschnittsweise hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen im Innenstadtbereich zeitweise zu stockendem Verkehr und zu einer Verdrängung des Verkehrs in Nebenstraßen. ³⁵
Verkehrsimmissionen	Lärm- und Schadstoffimmissionen belasten alle an den Hauptverkehrswegen gelegenen Flächen. In Teilbereichen entlang der Autobahn und der Eisenbahnlinie werden die zulässigen Lärmpegel vor allem nachts auch flächendeckend überschritten. ³⁶
Lücken im Straßenverkehrsnetz	Um die erwarteten Verkehrszuwächse sinnvoll zu steuern, müssen der Verkehrsfluss optimiert und Lücken im vorhandenen System geschlossen werden (Beispiel Lückenschluss Ansbacher Straße/Regelsbacher Straße)
Lichtsignalanlagen	Um den Verkehrsfluss zu optimieren und den Belangen aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden (z.B. fußgängerfreundliche Querung der Südlichen Ringstraße, Grüne Welle, Busbeschleunigungsprogramm) müssen die Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht und aufeinander abgestimmt werden.
Verkehrsknotenpunkte	Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Umgestaltung verschiedener Knotenpunkte im Stadtgebiet erforderlich.

34 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

35 Vgl. Dr. Brenner + Münnich, Ingenieurgesellschaft mbH: Stadt Schwabach - Verkehrsentwicklungsplan. Teil I: Analyse, Teil II: Prognose und Wirkungsermittlung/Überprüfung von Knotenpunkten. Aalen/Stuttgart, September und November 2004

36 Vgl. Wölfel. Beratende Ingenieure: Stadt Schwabach – Ergänzung Lärminderungsplan (LMP). Neuherstellung Verkehrslärmprognose. Höchberg, Oktober 2006

Straßenbauzustand	Hinsichtlich ihres Bauzustands weisen verschiedene Hauptverkehrs-, Sammel- oder Anliegerstraßen Unterhalts- oder Erneuerungsbedarf auf. Betroffen sind weite Straßenbereiche in der Kernstadt und in den Ortsteilen. Ein hoher Anteil an Straßen (ca. 20 %) ist noch nie erstmalig hergestellt worden.
„Autogerechte“ Wohnstraßen	Überdimensionierte Wohnstraßen in den „autogerecht“ gestalteten Baugebieten der 1960er und 70er Jahre verleiten zum Rasen, sind mit einem hohen Unterhaltsaufwand verbunden und lassen jegliche Aufenthaltsqualität vermissen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Erschließung der Baugebiete nördlich der Hardenbergstraße, im Südwesten von Wolkersdorf oder im Süden von Limbach (siehe Karte: Bauliche Entwicklung im Stadtgebiet Schwabach).
Parkdruck	Aufgrund des großen Kfz-Bestands und den Besuchern und Einpendlern aus dem ländlichen Umland besteht ein hoher Stellplatzbedarf im gesamten Stadtgebiet. Ausreichende und bequeme Parkmöglichkeiten können ein entscheidender Standortvorteil sein. Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadt Schwabach“ bestätigen einen starken Parkdruck und Parksuchverkehr insbesondere für den Bereich des Markgrafenareals.³⁷ Auch außerhalb der Innenstadt und Ortszentren kommt es immer wieder zu erhöhtem Parkdruck. Betroffen sind Wohngebiete, deren Verkehrsinfrastruktur nicht auf die stetig wachsende Kfz-Dichte ausgelegt ist, z.B. die Siedlungen Gartenheim oder Vogelherd. Wenn Änderungen der Bewohnerstrukturen mit einer Änderung des Mobilitätsverhaltens einhergehen, werden sich diese Probleme vermutlich noch verschärfen.
Barrieren für den Fuß- und Radverkehr	Die Erreichbarkeit der Alt- und Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer ist durch den starken Verkehr auf den Ringstraßen eingeschränkt. Der Fahrradstadtplan markiert allein im Innenstadtbereich sieben Stellen, an denen die Querung der Hauptverkehrsstraßen für Radfahrer (und Fußgänger) eine Gefahr darstellt (siehe auch Karte Hauptverkehr).³⁸ Die unmittelbar an den Hauptverkehrswegen gelegenen Gebiete Altstandort Niehoff, ehemalige 3-S-Werke, Markgrafenareal und Angerstraße/Eilgutstraße sind von dieser Problematik besonders betroffen.
Innerörtlicher ÖPNV	Während die ÖPNV Verbindungen zwischen dem Kerngebiet von Schwabach und Nürnberg sowie zwischen den Stadtteilen Limbach, Wolkersdorf und Nürnberg günstig sind, besteht im Hinblick auf den innerörtlichen ÖPNV weiterhin Verbesserungsbedarf. Im Rahmen des Nahverkehrsplans 2007 waren in Dietersdorf und Baimbach die deutlichsten Defizite im ÖPNV Angebot festgestellt worden.³⁹

37 Vgl. Projekt 4, Büro für Stadt- & Freiraumplanung: Stadt Schwabach - Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0. Erläuterungsbericht zu den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der städtebaulichen Analyse. Nürnberg Juni 2010

38 Vgl. Stadt Schwabach, Stadtplanungsamt (Hrsg.): Stadt Schwabach – Fahrradstadtplan. Schwabach 2007.

3 ZIELE

Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist Voraussetzung, dass die Stadt Schwabach ihre zentralörtlichen Aufgaben erfüllen kann und im regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig bleibt.

Parallel dazu gilt es, die mit dem Verkehr verbundenen Umweltbelastungen durch zusätzlichen Flächenverbrauch, Lärm-, Feinstaub- und Schadstoffemission etc. zu minimieren.

Allgemein wird angestrebt, „entbehrlichen Verkehr zu vermeiden, notwendigen Verkehr soweit möglich auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu verlagern und nicht verlagerbaren motorisierten Individualverkehr umweltverträglich und sicher abzuwickeln“. ⁴⁰ Dazu lassen sich folgende Ziele formulieren:

3.1 Unterhalt und Sanierung des vorhandenen Straßennetzes

Im Rahmen ihrer Verkehrsicherungspflicht hat die Stadt Schwabach die Aufgabe, Schäden am städtischen Straßennetz zeitnah zu beseitigen. Nachholbedarf besteht dabei vor allem an den Straßenabschnitten, die im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts bis heute nicht endgültig hergestellt sind.

Ziel ist es, die erforderlichen Arbeiten nach einem möglichst transparenten Modernisierungsplan durchzuführen und die Kosten für die Herstellung bzw. Sanierungsmaßnahmen möglich gering zu halten.

3.2 Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes

Um das vorhandene System zu entlasten und neue Bauflächen zu erschließen, ist eine bedarfsgerechte Erweiterung des Straßenverkehrsnetzes geplant.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die Erschließung neuer Baugebiete vorrangig über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Zusätzliche Belastungen für bestehende Wohnbauflächen sollen dabei nach Möglichkeit vermieden werden.

Die Anbindung der Ansbacher Straße an die Regelsbacher Straße ist ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung.

3.3 Um- und Ausbau wichtiger Knotenpunkte

Nach den Empfehlungen des Verkehrsentwicklungsplans sollen insgesamt sieben Knotenpunkte im Stadtgebiet zu Kreisverkehrsplätzen umgebaut werden.

39 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

40 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

3.4 Lichtsignalanlagen erneuern

Der Betrieb der Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet muss optimiert werden. Ziele sind ein möglichst stetiger Verkehrsfluss und eine verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlagen. Sofern dazu eine Erneuerung der städtischen Anlagen erforderlich ist, soll diese auf der Grundlage eines mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmten Konzepts erfolgen.

3.5 Parkraumkonzept

Aufgrund des hohen Kfz-Bestands sollen sowohl im Innenstadtbereich als auch in einzelnen Wohngebieten, z.B. in den Stadtteilen Gartenheim und Vogelherd, neue Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Konkrete Beurteilungsgrundlagen hierzu sind zu ergänzen.

3.6 Verkehrsimmissionen mindern

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie muss entlang der Hauptverkehrswege eine Lärmentlastung erreicht werden.

Nachdem in Stufe 1 zunächst nur die Autobahn A 6 und die stark befahrenen Abschnitte des B 2 (mehr als 16.400 Kfz/24 h) betrachtet werden mussten, sind in der zweiten Stufe für alle Straßen mit einer Belastung von mehr als 8.200 Kfz/24 h Lärmkarten (bis zum 30.06.2012) und Lärmaktionspläne (bis zum 18.07.2013) zu erstellen.

Zum Schutz der zwischen den Hauptverkehrsstraßen liegenden Misch- und Wohngebiete soll der motorisierte Individualverkehr nach Möglichkeit auf den vorhandenen Hauptstraßen gebündelt werden.

3.7 Verkehr beruhigen

Durch die Verlangsamung des motorisierten Verkehrs auf den innerörtlichen Neben- und Anliegerstraßen sollen die Verkehrssicherheit und Wohnumfeldqualität erhöht werden.

Neben Tempo-30-Zonen und Wohnstraßen sollen dabei auch die Anwendbarkeit alternativer Konzepte wie „Shared Space“ (gemeinsam genutzter Raum) oder „Begegnungszonen“ geprüft werden. Auf die „autogerecht“ gestalteten Baugebiete der 1960er und 70er Jahre ist dabei besonderes Augenmerk zu legen.

3.8 Radverkehrskonzept

Ein sicheres und gut ausgebautes Radverkehrswegenetz ist eine wesentliche Voraussetzung, mehr Menschen zum Umsteigen auf das Rad zu bewegen.

Auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzeptes sollte das Radverkehrsnetz

- in sich geschlossen sein und keine Lücken aufweisen,
- die wichtigsten Radverkehrsziele auf möglichst direktem Weg verbinden,
- Routen aufweisen, die durch ein attraktives Umfeld führen,
- komfortabel und zügig befahrbar sein (geeignete Oberflächenbeläge, Fahrradampeln, Aufstellstreifen, etc.),
- sichere Quermöglichkeiten bieten (Gefahrenstellen beseitigen),
- den Anforderungen des subjektiven Sicherheitsempfindens gerecht werden (Routen entlang angebauter Straßen, Beleuchtung, etc.).

3.9 Attraktivität des ÖPNV erhöhen

Um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, muss die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs kontinuierlich verbessert werden. Der Nahverkehrsplan 2007 enthält dazu konkrete Vorschläge, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen.

3.10 Barrierefreie Mobilität gewährleisten

Ausgehend von den bestehenden Strukturen wird ein möglichst flächendeckendes Netz von barrierefreien Wegen angestrebt. Ein kontinuierliches und sukzessives Nachrüsten bzw. Verdichten der vorhandenen Einrichtungen ist sinnvoll.

4 MASSNAHMEN

Mit folgenden Maßnahmen sollen die oben beschriebenen Ziele erreicht werden:

4.1 Unterhalt und Sanierung des vorhandenen Straßennetzes

Der Aufbau eines Informationssystems, mit dem der Bauzustand bzw. der Unterhalts- oder Erneuerungsbedarf des städtischen Straßennetzes überwacht werden kann, ist voranzutreiben und umzusetzen.

4.2 Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes

Notwendige Erweiterungen des vorhandenen Straßennetzes sollen durch die Änderung bzw. Neuaufstellung von verbindlichen Bauleitplänen planungsrechtlich gesichert werden.

4.3 Um- und Ausbau wichtiger Knotenpunkte

Entsprechend der vorliegenden Prioritätenliste zur Neuordnung von Knotenpunkten sollen die Kreuzungen Nürnberger-Tor-Platz, Nördliche Ringstraße / Regelsbacher Straße / Badstraße, Lindenstraße / Angerstraße und Nördlinger Straße / Wittelsbacher Straße / Wittelsbacher Straße,

Hindenburgstraße / Birkenstraße und die signalisierte Einmündung der Gutenbergstraße in die Reichswaisenhausstraße umgebaut werden.

4.4 Lichtsignalanlagen erneuern

Eine Konzeption für alle Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet soll Aufschluss über den Erneuerungsbedarf, die erforderlichen Investitionssummen und den möglichen zeitlichen Ablauf von Erneuerungsmaßnahmen geben.

4.5 Parkraumkonzept

Für das erweiterte Sanierungsgebiet „Altstadt Schwabach“ wird die Aufstellung einer Parkraumkonzeption empfohlen, die Antwort auf folgende Fragen geben sollte:

- Wie ist das vorhandene Stellplatzangebot und die bestehende Parkraumbewirtschaftung im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu beurteilen?
- Entspricht das Angebot dem Bedarf? Wo und in welchem Ausmaß bestehen Defizite oder Nachteile?
- Wie sind Maßnahmen zu gestalten, zu regeln und zu dimensionieren, damit sie auch zukünftigen Ansprüchen gerecht werden?
- In welchem Umfang, wo und wie muss Ersatz geschaffen werden, wenn heute vorhandene Stellplätze anderweitig genutzt werden?
- Welches Konzept zur Parkraumbewirtschaftung ist einzurichten, damit die städtebaulichen Ziele und ein wirtschaftlicher Betrieb möglich sind?
- Welche Planungs- und Realisierungszeiträume sind zu berücksichtigen?

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach muss aufgrund der gestiegenen Zahl von Kraftfahrzeugen angepasst und sowohl bei der Ausweisung neuer Baugebiete als auch bei der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete konsequent angewendet werden.

Sofern möglich soll dem gestiegenen Stellplatzbedarf durch den Bau von Quartiersgaragen Rechnung getragen werden.

4.6 Verkehrslärm mindern

Die Vorgaben der EU-Umgebungsrichtlinie sind umzusetzen. Mit der Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes vom 01.07.2008 ist für die Aktionsplanung an der A 6 die Regierungen von Mittelfranken zuständig, für die Lärmaktionsplanung entlang von Bundes- und Staatsstraßen die Stadt Schwabach. Die Aktionsplanungen für Schienenwege obliegen dem Eisenbahnbundesamt.

Unter Beteiligung der Öffentlichkeit sollen in Lärmaktionsplänen die Problembereiche und mögliche Lösungen aufgezeigt werden. Dazu können gehören:

- Planerische Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung (z. B. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, Förderung des Radverkehrsnetzes),

- Maßnahmen zu Lärmverminderung (z. B. Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit, Kontrolle der zulässigen Geschwindigkeit, Lärm mindernde Fahrbahnbeläge),
- Verhinderung der Lärmausbreitung (z.B. Lärmschutzwände an der Straße),
- Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden (Schallschutzfenster, baulicher Lückenschluss).

4.7 Verkehr beruhigen

Die Diskussion über „Begegnungszonen“ (Tempo 20) oder „Shared Space“ soll gezielt angestoßen werden, da diese eine kostengünstige Alternative der Verkehrsberuhigung wären und die Lücke zwischen „Verkehrsberuhigtem Bereich“ (Schrittgeschwindigkeit) und Tempo-30-Zonen schließen könnten.

Im Bedarfsfall soll nach dem „Freiburger Modell“ oder auch dem „Berner Modell“ geprüft werden, ob diese Form der Verkehrsberuhigung auch in Schwabach anwendbar ist.

4.8 Radverkehrskonzept

Aufbauend auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse soll das in Aufstellung befindliche Radverkehrskonzept fertig gestellt und umgesetzt werden.

Neben den oben formulierten Zielen soll das Konzept insbesondere die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmen berücksichtigen:

- Bau des Rednitztalradwanderweges durch die Stadt Schwabach,
- Schließung des westlichen Radweges an der Flurstraße von der Eichendorff-Straße bis zur Schlachthofstraße,
- Wege zum Bahnhof Katzwang, Ausbau der Volckamerstraße mit einem Geh- und Radweg von Norden (ist derzeit in der Planung bzw. baldigen Umsetzung),
- Bau eines zweiten Geh- und Radweges zwischen Henseltweg und Fürther Straße (Brücke) am südlichen Talrand,
- Bau eines kombinierten Geh- und Radweges zwischen Obermainbach und Ottersdorf,
- Erneuerung und Ergänzung der Radwegebeschilderung.

Die Standorte O'Brien Park, Altstandort Niehoff, ehemalige 3-S-Werke, Markgrafenareal und Angerstraße/Eilgutstraße müssen auch für Radfahrer und Fußgänger möglichst optimal erreichbar sein.

4.9 Attraktivität des ÖPNV erhöhen

Bei der Fortschreibung des Nahverkehrsplans sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Ziele zum ÖPNV-Angebot zu berücksichtigen.

Planungen zur Verbesserung von Straßen- und Freiflächen sollen zum Anlass genommen werden, vorhandene Haltestellen kritisch zu überprüfen und bei Bedarf zu verbessern (Barrierefreiheit, Witterungsschutz, Fahrgastinformation etc.).

4.10 Barrierefreie Mobilität gewährleisten

Die barrierefreie Erreichbarkeit des Stadtkrankenhauses, der Altenheime, Arztpraxen sowie sozialer, sportlicher und kirchlicher Einrichtungen, Einkaufsstätten, Wohnungen und Arbeitsstätten als auch Wege zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, Parkplätzen bzw. Parkhäusern soll berücksichtigt werden.

Dazu sind bei allen oben beschriebenen Maßnahmen die Belange mobilitätsbehinderter und älterer Menschen und die Belange von Eltern mit Kinderwagen besonders zu beachten.

HANDLUNGSFELD GEWERBEENTWICKLUNG

1 STÄRKEN

Mögliches Oberzentrum	Als mögliches Oberzentrum übernimmt Schwabach wichtige Versorgungsaufgaben sowohl für den ländlichen Raum als auch Ergänzungs- bzw. Entlastungsaufgaben für das benachbarte Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen.
Standortvorteile	Die zentrale Lage in der europäischen Metropolregion Nürnberg, die hervorragende Verkehrsanbindung, die überdurchschnittliche Kaufkraft, das stetige Bevölkerungswachstum, rund 12.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (im Juni 2009), eine vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote (4,3% im Jahresdurchschnitt 2009) und ein Einzugsgebiet von fast 180.000 Einwohnern zeichnen den Wirtschaftsstandort Schwabach aus.
Goldschlägerstadt	Die Blattgoldschlägerei hat in Schwabach jahrhundertealte Tradition und ist zum Markenzeichen der Stadt mit ihren vielen kleinen und mittelständischen Betrieben geworden. Noch heute produzieren in Schwabach sechs Goldschlägerwerkstätten. Eine europaweit einzigartige Dichte.
Wohnen und Arbeiten	Die Innenstadt ist traditioneller Standort vieler kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe und durch das dichte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt. Große Handwerks- und Produktionsbetriebe (z.B. Niehoff, RIBE, Staedter+Uhl) haben bis heute ihren Sitz im oder nahe des Stadtzentrums. Auch in den Ortskernen von Wolkersdorf, Limbach, Penzendorf, Schaftnach, Obermainbach, Uigenau, Unterreichenbach, Ober- / Unterbaimbach und Dietersdorf hat sich die historische Nutzungsmischung bis heute erhalten.
O´Brien-Park	Auf dem ehemaligen Kasernengelände O´Brien-Park konnten neben öffentlichen Einrichtungen in den vergangenen Jahren vor allem auch neue gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Im Norden des Konversionsgebiets und östlich der Regelsbacher Straße sind weitere gewerblich nutzbare Bauflächen geplant.
sonstige Konversionsflächen	Die Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen (z.B. Standort der Post an der Stadtparkstraße, Kunstmühle in Wolkersdorf, ehemaliges Jugendzentrum in Schwarzach) und Bahnanlagen bietet auch gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten.
Gewerbliche Bauflächen	Die großen Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt liegen verkehrsgünstig unmittelbar an den Ausfallstraßen bzw. nahe den Autobahnanschlussstellen. Am Falbenholzweg, entlang der Rother Straße (Alte Rother Straße und Gewerbepark Schwabach Süd) und westlich der Nürnberger Straße (Pointgraben) ist die größte Zahl der Betriebsstätten der Stadt untergebracht.

Um den zukünftigen Flächenbedarf zu decken und den Wirtschaftsstandort Schwabach konkurrenzfähig zu halten, stellt der aktuelle Flächennutzungsplan mehr als 40 ha neue gewerbliche Baufläche dar. Den Schwerpunkt bilden dabei Flächen beidseits der Nördlinger Straße, östlich der Berliner Straße und südöstlich von Schwarzach.

2 HANDLUNGSBEDARF

„Sandwichlage“	Die Lage Schwabachs zwischen dem gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen und dem ländlichen Umland des Landkreises Roth stellt den Wirtschaftsstandort Schwabach vor besondere Herausforderungen.
Strukturwandel	Das für Schwabach wichtige Produzierende Gewerbe verliert zunehmend an Bedeutung. Mit 36,3% (am 30.06.2009) lag der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich noch knapp über dem mittelfränkischen (35,4%) und bayerischen Durchschnitt (35,7%). Doch sowohl die Zahl der Beschäftigten als auch die Zahl der Betriebsstätten in diesem Bereich ist seit Jahren rückläufig.
Städtebauliche Gemengelagen	In den gewachsenen Gemengelagen der Innenstadt und Ortskerne kommt es durch Gewerbebetrieb und herangerückte bzw. heranrückende Wohnbebauung immer wieder zu Problemen. Konfliktpotenzial birgt z.B. der geringe Abstand zwischen den Gewerbeflächen entlang der Fürther Straße und der Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße/Freier-vom-Stein-Straße/Cellastraße oder die Nähe der Gewerbeflächen an der Liebigstraße zur Wohnbebauung südlich der Schwabenstraße.
Spielhallen und Vergnügungsstätten	Seit Novellierung der Spielverordnung im Jahr 2006 steigt vielerorts die Zahl der beantragten Konzessionen und die Nachfrage nach Standorten für Spielhallen und Vergnügungsstätten.
Erweiterungsmöglichkeiten	Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am alten Standort sind häufig der ausschlaggebende Grund für den Umzug von Betrieben aus der dicht besiedelten Innenstadt bzw. aus den Zentren der Ortsteile in die Peripherie. Die Beispiele 3-S-Werk und Maschinenfabrik Niehoff zeigen die Dimension dieses Problems für die Stadt Schwabach.
Gewerbekonversion	Der Standort des 3-S-Werks zwischen Galgengartenstraße und Staedtlerstraße wurde 2006 aufgegeben und liegt seither brach. 2009 hat die Maschinenfabrik Niehoff mit dem Umzug erster Produktionsbereiche von der Fürther Straße in das Gewerbegebiet südöstlich von Schwarzach begonnen. Möglicherweise muss in den kommenden Jahren für weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen, z.B. südlich der Bahnhofstraße, eine neue Nutzung gefunden werden.
Altlasten	Häufig erschweren Verunreinigungen des Grund und Bodens und/oder der Gebäude die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Anwesen (z.B. Gewerbebrache Niehoff).
Architektonische und städtebauliche Qualitäten	Sein architektonische Erscheinungsbild und das städtebauliche Umfeld können die Identität eines Unternehmens positiv prägen. Häufiger aber sind reine Zweckbauten und stark versiegelte Freiflächen, die jegliche architektonische und städtebauliche Qualität vermissen las-

sen. Problematisch erscheint dies besonders, wenn die Standorte in stark exponierten Lagen liegen, z.B. an den Einfallstraßen.

Einzelhandel

Grundsätzlich erlaubt die Baunutzungsverordnung die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften auch in Gewerbegebieten. Da sich diese meist in peripheren Lagen, abseits jeglicher Wohnbebauung befinden, muss diese Entwicklung kritisch betrachtet werden. Auf die Ausführungen zum Handlungsfeld „Einzelhandel“ wird an dieser Stelle verwiesen.

3 ZIELE

Neben dem übergeordneten Ziel, die Stadt Schwabach als regionalen Wirtschaftsstandort mit einem differenzierten Arbeitsplatzangebot für die Stadt und ihr Umland zu stärken, lassen sich für die Gewerbeentwicklung folgende Ziele formulieren:

3.1 Integration nicht störender Betriebe in Wohn- und Mischgebiete

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

Schwerpunkte sollen dabei die Innenstadt und Kerne der Ortsteile bilden, um diese als lebendige Zentren zu erhalten.

3.2 Vergnügungsstättenkonzept

Bei der Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten sollen negative Folgen in Form von Lärmbelastungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbildes sowie Trading-Down-Effekte vermieden werden.

3.3 Räumliche Konzentration von störenden Gewerbebetrieben

Emissionsintensive Betriebe oder Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf sollen abseits von Wohnnutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten untergebracht und räumlich konzentriert werden.

Die bereits durch Verkehrs- und/oder Gewebelärm vorbelasteten Gebiete entlang der Bahnlinie, am Pointgraben oder die geplanten Gewerbeflächen an der Berliner bzw. Nördlinger Straße bieten sich dafür an.

3.4 Auflösen von Gemengelage

Wenn sich – wie im Fall Niehoff – die Gelegenheit ergibt, sollen Gemengelage aufgelöst und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe beseitigt werden.

Im Fokus stehen dabei die historisch gewachsenen Mischgebiete in und um die Altstadt und in den Ortsteilen.

3.5 Umstrukturieren von Gewerbebrachen

Die Revitalisierung der Gewerbebrachen Niehoff und 3-S-Werke muss als kommunale Planungsaufgabe verstanden werden.

Weitere, bislang gewerblich genutzte Standorte, z.B. entlang der Ringstraßen oder südlich der Bahnhofstraße müssen beobachtet werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in den kommenden Jahren auch hier Handlungsbedarf ergibt.

Für bereits brach gefallene, aber auch für mögliche Umbruchgebiete gelten die im Handlungsfeld „Umbau und Sanierung“ formulierten Ziele. Das bedeutet, die Gebiete sollen frühzeitig überplant und Umstrukturierungsmaßnahmen nach Möglichkeit mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden.

3.6 Bestehende Gewerbegebiete weiter entwickeln

Der Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gilt auch für die zukünftige Gewerbeentwicklung. Bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden, sollen die vorhandene Infrastruktur und Baurechte genutzt werden, z.B. im O’Brien-Park und im Gewerbepark Schwabach Süd.

Ziele sind ein möglichst differenziertes Angebot für unterschiedliche Nutzungsarten und Betriebsgrößen sowie eine ansprechende räumliche und gestalterische Qualität der Gewerbegebiete.

3.7 Realisierung neuer Gewerbe- und Industriegebiete

Für Betriebe, die in den bestehenden Siedlungsgebieten keine wettbewerbsfähigen Produktionsbedingungen finden, sollen entsprechend der Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans neue Baugebiete und eine tragfähige Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

3.8 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ausschließen

Auf der Grundlage eines Zentrenkonzepts (vgl. Handlungsfeld „Einzelhandel“) soll in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden, um Konkurrenz für die vorhandenen zentralen Versorgungsbereich auf der „grünen“ bzw. „grauen“ Wiese zu vermeiden.

3.9 Bestandspflege und pro-aktive Ansiedlungspolitik

Um einen möglichst ausgewogenen Mix aus Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe zu erhalten, soll die An- und Umsiedlung von Betrieben sowohl planungsrechtlich als auch strategisch gesteuert werden.

4 MASSNAHMEN

Mit folgenden Maßnahmen sollen die oben beschriebenen Ziele erreicht werden:

4.1 Integration nicht störender Betriebe in Wohn- und Mischgebiete

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Integration nicht störender Gewerbebetriebe in den Bestand müssen im Einzelfall überprüft werden.

Soweit die städtebauliche Ordnung dies erfordert, soll eine Änderung bzw. Neuaufstellung von Bauleitplänen erfolgen. Die geltenden immissionschutzrechtlichen Anforderungen sind dabei zu berücksichtigen.

4.2 Vergnügungstättenkonzept

Bei Bedarf soll ein Vergnügungstättenkonzept aufzeigen, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen soll, Vergnügungstätten zuzulassen bzw. zu verhindern.

Da eine reine Negativplanung, d. h. ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungstätten für das gesamte Stadtgebiet, rechtlich nicht möglich ist, müssen in dem Konzept Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten, und solche Bereiche, in denen Vergnügungstätten zulässig sein sollen.

Zur Umsetzung des Konzepts müssen vorhandene Bebauungspläne geändert und für bisher nicht überplante Innenbereiche neue Bauleitpläne aufgestellt werden.

4.3 Räumliche Konzentration von Gewerbebetrieben

Eine Typisierung der vorhandenen Gewerbebetriebe, z.B. in kleine bis mittlere Fertigungsbetriebe, großflächige Industriebetriebe und „sauberes“ Gewerbe (z.B. Dienstleistungsunternehmen, Forschungs- und Entwicklungsbetriebe) ist Voraussetzung dafür, Flächenbedarf und Flächenangebot dauerhaft in Einklang zu bringen und die Ansiedlung von Betrieben auch strategisch zu steuern..

Der Aufbau eines Standort- und Gewerbeflächenmonitorings als Instrument zur Beobachtung und zum Management der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung soll vorangetrieben werden.

4.4 Auflösen von Gemengelage

Das Standort- und Gewerbeflächenmonitoring (s.o.) und regelmäßige Abstimmungen mit den für den Immissionsschutz zuständigen Stellen sollen dazu beitragen, Nutzungskonflikte zu lösen.

4.5 Umstrukturieren von Gewerbebrachen

Wie im Handlungsfeld „Umbau und Sanierung“ beschrieben, soll mit der Aufstellung von Rahmenplänen und der Überprüfung geeigneter städte-

baulicher Instrumente die Umstrukturierung von Umbruchgebieten, z.B. der Gewerbebrachen Niehoff und 3-S-Werke, vorbereitet werden.

Untersuchungen, ob auch Bereiche wie die Angerstraße/Eilgutstraße oder Flächen südlich der Bahnhofstraße die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiets erfüllen, sind zum Abschluss zu bringen.

4.6 Bestehende Gewerbegebiete weiter entwickeln

Das kommunale Flächenmanagement kann in Verbindung mit einem Standort- und Gewerbeflächenmonitoring wertvolle Hinweise auf Innenentwicklungspotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten geben (siehe auch Handlungsfeld „Umbau und Sanierung“).

Bei Bedarf sollen auf deren Grundlage Konzepte und Strategien sowohl zur funktionalen Verbesserung (z.B. Leerstandsbeseitigung, Nachverdichtung) als auch zur gestalterischen Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete erstellt werden.

4.7 Realisierung neuer Gewerbe- und Industriegebiete

Vor Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Gewerbeflächen sollen im Rahmen einer Nachfrageanalyse, Typus und Struktur des neuen Gebiets und weitere Standortanforderungen bestimmt werden. Für die Entscheidung über den städtebaulich am besten geeigneten Standort kann eine vergleichende Standortuntersuchung hilfreich sein.

Im Einzelfall soll entschieden werden, ob ein städtebaulicher Wettbewerb geeignet ist, für das neue Gewerbegebiet ein möglichst qualitätsvolles Konzept zu entwickeln.

4.8 Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ausschließen

Zum Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten ist bei Bedarf die Änderung bzw. Neuaufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen erforderlich.

4.9 Bestandspflege und pro-aktive Ansiedlungspolitik

Um die örtliche Wirtschaft zu fördern, sollen die vorhandenen Angebote gesichert und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Zum Beispiel die von der Stadt Schwabach unterstützte Cluster-Offensive, die Existenzgründungsförderung oder der Aufbau einer Immobiliendatenbank sollen fortgesetzt werden, um zukünftige Gewerbeansiedlungen auch strategisch steuern zu können.

Die verwaltungsinternen Abstimmungen, z.B. zwischen Wirtschafts- und Baureferat, sollen fortgesetzt, Kooperationen mit öffentlichen Akteuren bzw. Interessengruppen der lokalen Wirtschaft bei Bedarf vertieft werden.

Öffentlich-private Kooperationen sollen auch zukünftig zu einer positiven Standortentwicklung beitragen. Die Möglichkeiten städtebaulicher Verträge sind dabei verstärkt zu nutzen.

HANDLUNGSFELD EINZELHANDEL

1 STÄRKEN

Hohes Kaufkraftpotential	Im regionalen Vergleich, z.B. mit Nürnberg, Ansbach oder dem Landkreis Roth, weist Schwabach ein überdurchschnittliches Kaufkraftpotential auf. Die Kaufkraft (21.317 € je Einwohner) und die Kaufkraftkennziffer (104,0) lagen trotz geringer Einbußen auch 2010 über dem bayerischen (100,0) und mittelfränkischen Durchschnitt (98,0). ⁴¹
Angebotserweiterungen	Die Angebotserweiterungen im Schwabacher Einzelhandel haben in den vergangenen Jahren insgesamt zu Umsatzsteigerungen und höheren Kaufkraftbindungen geführt. Die Verkaufsfläche je Einwohner wurde bis 2009 auf 2,14 m ² je Einwohner gesteigert. Insbesondere durch die Ansiedlung von Textil-Filialisten auf dem Hüttlinger-Areal konnte der innerstädtische Branchenmix aufgewertet werden.
Positive qualitative Analyse	Aus der qualitativen Analyse der Schwabacher Handelslandschaft wurde 2007 ein durchaus positives Fazit gezogen. Das Erscheinungsbild der Schwabacher Handelsbetriebe gibt insgesamt nur wenig Anlass für Kritik und zeigt sich auch in der Erfahrung vergleichbarer Städte erfreulich zeitgemäß. Die Zielgruppenorientierung ist in ihrer Mischung durchaus stimmig und marktgerecht, wenngleich einige attraktive Konzepte als Verstärkung durchaus noch tragfähig wären. ⁴²
Zentraler Versorgungsbereich	Bis heute konzentriert sich die Mehrzahl der Einzelhandelseinrichtungen auf die Altstadt Schwabach und Teile der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Hier befinden sie die attraktivsten Einkaufslagen der Stadt. In den CIMA Gutachten von 2007 und 2009 wird dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ im Sinne des BauGB vorgeschlagen.
Nahversorgungszentren	Teile des Fachmarktzentrums an der Rother Straße, sowie die vom Lebensmittelhandel dominierten Standorte an der Nördlinger Straße, der Fürther Straße, in Limbach und in Wolkersdorf werden im CIMA Gutachten von 2006 als Nahversorgungszentren eingestuft und ergänzen den zentralen Versorgungsbereich.
Fachmarktzentren	Ein erheblicher Teil der für Schwabach ermittelten Verkaufsflächen liegt in den Fachmarktzentren im Falbenholz, an der Rother Straße und an der Nürnberger Straße. Diese verbinden unter ökonomischen Gesichtspunkten verschiedene Vorteile miteinander: Die verkehrsgünstige Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit auch für das Umland, eine große Anzahl kostenfreier, ebenerdiger und gut einsehbarer Parkplätze, Koppelungseffekt durch einen Branchenmix auf relativ engem Raum.

41 Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahlen und Indikatoren auf Gemeindeebene. München, März 2011

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

2 HANDLUNGSBEDARF

Begrenztes Einzugsgebiet	Das Einzugsgebiet für den Schwabacher Einzelhandel ist begrenzt und wird sich nur schwer erweitern lassen. Das Hauptaugenmerk muss deshalb auf die Bindung der vorhandenen Kaufkraftpotentiale gerichtet werden. Es besteht Bedarf an individuellen, hochwertigen Handelskonzepten und einer kontinuierlichen Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Betriebe.
Ungenutztes Umsatzpotenzial	In ausgewählten Branchen verfügt Schwabach über nicht unerhebliche Umsatzpotenzial-Reserven, die es besser zu nutzen gilt ⁴³ .
Allgemeine Tendenzen	Betrachtet man die Entwicklung des Einzelhandels in den vergangenen Jahren, lässt sich auch für Schwabach ein Trend zu immer größeren Betriebsgrößen speziell im Lebensmittelbereich feststellen. Immer häufiger übersteigen Neuansiedlungen, z.B. an der Nördlinger oder Rother Straße die Grenze der Großflächigkeit von 800 m ² Verkaufsfläche.
Konkurrenz zwischen Innenstadt und Stadtrandlagen	2009 befanden sich 22,3% der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt, der Rest außerhalb. Neun von 16 zentrenrelevanten Handelsbranchen hatten ihren Schwerpunkt außerhalb der Innenstadt. Die Relation von innerstädtischen Verkaufsflächen zur Gesamtfläche des Schwabacher Einzelhandels hat sich seit 2006 insgesamt leicht verschlechtert. ⁴⁴
Ansiedlung von EZH in nicht integrierten Einkaufslagen	Die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften in städtebaulich nicht integrierten Lagen muss kritisch betrachtet werden, wenn dadurch Kaufkraft innenstadtrelevanter Sortimente gebunden wird, eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erschwert oder die Ziele der Städtebauförderung konterkariert würden. Die kontrovers diskutierte Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks am Falbenholz zeigt, dass die Stadt Schwabach planungsrechtlich haltbare Vorgaben zur Entwicklung des Einzelhandels machen muss.
Probleme im zentralen Versorgungsbereich	Während Planungen für den östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ fortschreiten (Martin-Luther-Platz, Markgrafenareal, Erweiterung des SAN 0) verschlechtert sich die handelsökonomische Situation der westlichen Innenstadt. Insbesondere für die Fischer-Passage ist durch die bauliche Situation, den Flächenzuschnitt und eine fehlende Ankernutzung im rückwärtigen Bereich ein trading down zu beobachten.
Eingeschränkte Nahversorgung	Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat dazu geführt, dass kleine Geschäfte aufgeben und eine wohnortnahe Versorgung immer schwieriger wird. Der fußläufige Einzugsbereich der Lebensmittelanbieter (siehe Karte: Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Schwabach) deckt nur einen Teil der Siedlungsflächen ab (vgl. auch Handlungsfeld Wohnen).
Städtebauliche Qualität von Lebensmittelmärkten	Das Erscheinungsbild der Nahversorgungszentren wird sehr stark von den dort angesiedelten Lebensmittelmärkten beeinflusst. Häufig steht der städtebauliche Qualitätsanspruch an diese Standorte im Widerspruch zum hohen Flächenverbrauch für ebenerdige Nutz- und Stellplatzflächen

43 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

44 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

und/oder zur rein zweckmäßigen Bauweise und Gestaltung der Baukörper und Freiflächen.

3 ZIELE

Die Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Schwabach sind im Integrierten Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzepts der CIMA aus dem Jahr 2007 und in dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2008/2009 ausführlich dargestellt. Sie sind bei der zukünftigen Stadtentwicklung zu beachten.

Für das Stadtentwicklungskonzept lassen sich die Ziele wie folgt zusammenfassen und ergänzen:

3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

Als zentraler Versorgungsbereich muss die „Innenstadt“ erhalten und weiterentwickelt werden. Deren Abgrenzung umfasst die im CIMA Gutachten dargestellten Bereiche⁴⁵. Zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort gehören z.B. die im o.g. Gutachten formulierten Ziele:

- Bedarfsgerechte Flächenerweiterungen in der Innenstadt zur Ansiedlung moderner Handelskonzepte.
- Die Unterstützung individueller, hochwertiger Handelskonzepte durch geeignete, begleitende Maßnahmen (Bewahrung einer hohen Qualität der Stadtsanierung, Verbesserung der Erreichbarkeit, öffentliche Sicherheit und Ordnung).
- Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Betriebe durch individuelle Beratungen.

3.2 Nahversorgungszentren

Um eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, sollen die vorhandenen Nahversorgungszentren an der Rother Straße, an der Nördlinger Straße, der Fürther Straße, in Limbach und in Wolkersdorf gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

3.3 Einzelhandelsprojekte in städtebaulich integrierte Lagen lenken

Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Schwabacher Liste (vgl. CIMA-Gutachten 2007⁴⁶) sollte auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) beschränkt bleiben.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen soll neuer Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden.

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

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

3.4 Gesamtstädtische Strategie zur Sicherung der Nahversorgung (Einzelhandelskonzept)

Das planerische Wunschdenken, dass der Nachbarschaftsladen oder der kleinflächige Lebensmittelmarkt die fußläufige Versorgung der Bevölkerung sichert, muss mit den aktuellen Entwicklungen und den Belangen der Anbieter abgeglichen werden. Dazu müssen wesentliche Charakteristika der vorhandenen Standorte ebenso bekannt sein (z.B. Verkaufsfläche, Stellplatzangebot), wie deren Erweiterungsmöglichkeiten und geeignete Standorte für Neuansiedlungen.

3.5 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsprojekte

Neben der Quantitätsdiskussion über eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung soll eine Diskussion über Gestaltqualitäten von Einzelhandelsbetrieben und insbesondere Lebensmittelmärkten angestoßen werden.

Dabei spielen eine verträgliche Anzahl, Anordnung, Ausgestaltung und Mehrfachnutzung der Stellplätze sowie die bauliche Gestaltung der Baukörper und Freiflächen eine entscheidende Rolle.

4 MASSNAHMEN

Die nachfolgenden Maßnahmen sollen dazu beitragen, die oben formulierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung zu erreichen:

4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

Zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ enthalten die CIMA-Gutachten von 2007 und 2009 eine Reihe konkreter Verbesserungsmaßnahmen, die bereits eingeleitet oder in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen:

- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auf das Areal Ludwigstraße/Markgrafenplatz (Verwaltungsgebäude und Markgrafensaal).
- Vorbereitende Untersuchungen, Rahmen- und Maßnahmenplanung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets SAN 0 „Altstadt Schwabach“.
- Nutzungskonzeption für das Markgrafenareal unter besonderer Berücksichtigung der bisher in der Innenstadt nicht optimal vertretenen Sortimente Lebensmittel, Textil und Sportartikel.
- Konzept für eine möglichst barrierefreie und sichere Querung der Ringstraße / Ludwigstraße zur Verknüpfung des Markgrafenareals mit der „Innenstadt“.
- Möblierungs-, Beleuchtungs- und Beschilderungskonzept zur Vereinheitlichung und Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität der „Innenstadt“.
- Städtebauliches Konzept zur Aufwertung der Fischer Passage unter besonderer Berücksichtigung der Durchgangsfunktion zur südlichen Mauerstraße (neue Angebote im rückwärtigen Bereich, Verbesserung der Eingangssituation).
- Neugestaltung des Martin-Luther-Platzes nach den Plänen des 2009 durchgeführten Realisierungswettbewerbs, um die Lücke zwischen den 1-A Lagen Königsplatz und Ludwigstraße zu schließen.

- Konzept zur Verbesserung der Zöllnertorstraße als südlicher Eingang in die „Innenstadt“ mit besonderer Berücksichtigung des Knotenpunkts Wittelsbacher Straße/Südliche Ringstraße/Reichswaisenhausstraße/Zöllnertorstraße.
- Erstellen einer gesamtstädtischen Parkraumkonzeption (siehe auch Handlungsfeld Verkehr). Dabei liegt ein Hauptaugenmerk auf den Nebenlagen (1-B- und 1-C Lagen), da diese ganz besonders von Pkw-Kunden abhängig sind.

4.2 Nahversorgungszentren

Das vorhandene Einzelhandelskonzept soll fortgeschrieben werden, wobei ein besonderes Augenmerk auf die bestehenden Nahversorgungszentren gelegt werden muss (Betriebstypen, Betreiber, Verkaufsflächen, Stellplätze, Flächenreserven und Umbaupotentiale).

Über eine sozioökonomische Betrachtung hinaus, muss eine differenzierte städtebauliche Beurteilung der Nebenzentren erfolgen, z.B. ob diese die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß BauGB erfüllen (städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgefüges mit wesentlichen Wohnanteilen, vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, gute verkehrliche Einbindung, insbesondere eine gute Erreichbarkeit auch ohne eigenen PKW).

Städtebauliche Verbesserungsvorschläge für die einzelnen Nahversorgungszentren sollen bei Bedarf und im Einzelfall unterbreitet werden.

4.3 Einzelhandelsprojekte in städtebaulich integrierte Lagen lenken

Um den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf integrierte städtebauliche Lagen lenken zu können, ist eine Überprüfung bestehender Bauleitpläne erforderlich.

Sofern eine Änderung bestehender Satzungen möglich ist, ohne dass dabei Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB ausgelöst werden, soll der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten an ungeeigneten Standorten ausgeschlossen werden. Als städtebauliche Begründung ist dazu die Erstellung eines Zentrenkonzepts erforderlich. (siehe Maßnahme 4.4).

Für neue Gewerbegebiete und Sondergebiete in nicht integrierten Lagen und/oder ohne nennenswerten Wohnanteil soll der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.4 Gesamtstädtische Strategie zur Sicherung der Nahversorgung (Einzelhandelskonzept)

Um auf die dynamischen Entwicklungen insbesondere im Lebensmittel-einzelhandel reagieren zu können, ist es erforderlich, vorhandene Konzepte zur Entwicklung des Einzelhandels in Schwabach kontinuierlich fortzuschreiben.

Im Rahmen dessen müssen neben der der Innenstadt als Hauptversorgungszentrum auch die vorhandenen Nebenzentren differenziert betrachtet und planerisch festgelegt werden (Zentrenkonzepts).

Auf der Grundlage der sozioökonomischen Ansiedlungspotentiale müssen Erweiterungs- und Umbaupotentiale an bestehenden Standorten aufgezeigt und Alternativstandorte für großflächigen Einzelhandel bewertet werden.

Ein Standortmonitoring und Flächenmanagement (siehe auch Handlungsfeld „Gewerbeentwicklung“) soll dazu beitragen, zeitnah auf Anfragen interessierter Betreiber und Projektentwickler reagieren zu können.

Bevölkerungsentwicklungen müssen dabei ebenso berücksichtigt werden, wie die aktuelle Verkehrs- oder Wohnbauflächenentwicklung.

4.5 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsprojekte

Die städtebaulichen Anforderungen an ein Einzelhandelsprojekt sollen im Einzelfall formuliert, durch Beratung und Darstellung positiver Beispiele frühzeitig kommuniziert, mit den Betreibern verhandelt und planungsrechtlich gesichert werden. Wie bei jeder städtebaulichen Planung sind dabei der Rückhalt aus der Politik und der Öffentlichkeit entscheidende Voraussetzungen.

HANDLUNGSFELD UMBAU UND SANIERUNG

Nur ein geringer Teil der Bausubstanz ist jünger als 20 Jahre. Umnutzungen, Umbauten, Um- und Nachnutzungen sowie Sanierungen von Grundstücken und Gebäuden sind ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung.

1 STÄRKEN

Baustrukturen/ Stadtbild

Der historische Grundriss der Altstadt ist in seiner Grundstruktur bis heute erhalten. Zahlreiche Baudenkmäler, historische Gebäude, Straßen und Plätze prägen ein Ensemble von überörtlicher Bedeutung und haben einen hohen Identifikationswert. Weitere stadtbildprägende Einzeldenkmäler verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Auffällig sind hier noch der Bereich der Ringstraßen und die Genossenschaftssiedlung (Gartenheim) an der Penzendorfer Straße.

Auch in nicht denkmalgeschützten Bereichen haben Baustrukturen einen stadtbildprägenden Charakter. Zu nennen sind dabei insbesondere das markante klare Bild der Trabantensiedlung Eichwasen, aber auch die dörflichen Strukturen von Obermainbach, Ober- und Unterbaimbach und in Teilen noch in Wolkersdorf, Dietersdorf und Unterreichenbach (siehe Karte: Strukturen im Stadtgebiet Schwabach).

Stadtumbau und Sanierung

In den Stadtumbau- und Sanierungsgebieten konnten in den letzten 10 bis 15 Jahren große Erfolge erzielt werden. Im ehemaligen Kasernengelände, dem O'Brien-Park, sind mehr als 90% der Grundstücke entweder bereits neu genutzt oder die Nachnutzung wird in den nächsten zwei Jahren erfolgen. In der Altstadt sind viele Straßen, Häuser und Geschäfte in den letzten Jahren saniert und neu belebt worden. Die Evaluierung zu den Sozialen Stadtgebieten aus dem Jahr 2010 hat eine positive Bilanz ergeben.⁴⁷

Das Stadtumbaugebiet Niehoff befindet sich noch am Anfang. Ebenso der in das Sanierungsgebiet SAN 0 „Altstadt Schwabach“ neu aufgenommene Bereich des Markgrafenareals⁴⁸ und das Alte Deutsche Gymnasium.

Nachverdichtung

Der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Reduzierung des Flächenverbrauchs sind das erklärte Ziel jeder städtebaulichen Planung. Idealerweise wird der Nutzung von innerörtlichen bereits erschlossenen Flächen der Vorrang gegenüber der Realisierung von Neubaugebieten gegeben.

Maßnahmen zur Innenentwicklung gelten generell als weitaus kostengünstiger als das Bauen im Innenbereich, da Erschließungskosten (für Straßen, Wasser, Kanäle, etc.) gemindert und vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden können.

47 Vgl. Meyer – Schwab – Heckelsmüller. Büro für interdisziplinäre räumliche und soziale Planung: Evaluierung und Zwischenbilanz der Sozialen Stadt Programmgebiete der Stadt Schwabach Altstadt – Altes deutsches Gymnasium – Schwalbenweg. Fürth, Februar 2010

48 Vgl. Projekt 4, Büro für Stadt- & Freiraumplanung: Stadt Schwabach - Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0. Erläuterungsbericht zu den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der städtebaulichen Analyse. Nürnberg Juni 2010

Zu den Innenentwicklungspotentialen in der Stadt Schwabach gehören Brachen, Baulücken, ganz oder teilweise aufgegebene Gebäude oder Flächen und Gebäude, die sich für eine Nachverdichtung anbieten.

Im gesamten Siedlungsraum hat in den letzten Jahrzehnten nicht nur im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes, sondern auch im Kleinen bei vielen Baulücken oder Brachflächen eine Nachverdichtung stattgefunden.

2 HANDLUNGSBEDARF

Energetische Sanierung

Betrachtet man die bauliche Entwicklung der Stadt Schwabach nach Teilbereichen, fällt auf, dass der überwiegende Teil der vorhandenen Bausubstanz vor 1973 errichtet wurde (Karte: Bauliche Entwicklung im Stadtgebiet Schwabach). Energetisch sind die Gebäude häufig schlecht gedämmt und die Versorgung wird überwiegend durch Erdgas oder Öl vorgenommen.

Barrierefreiheit

Im öffentlichen Raum sind in den letzten Jahren verstärkt Maßnahmen zur Barrierefreiheit vollzogen worden. So sind die öffentlichen Gebäude weitestgehend barrierefrei, es sind fast durchgängig Straßenabsenkungen vorhanden und in der Altstadt wird zukünftig wie für die letzten Straßen gesägter Granitstein verwandt. Dennoch besteht auch im öffentlichen Raum weiterhin Handlungsbedarf, z.B. im Bereich der Pflasterungen oder an Ampelanlagen.

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnraum ist festzustellen, dass im Stadtgebiet kaum Wohnraum vorhanden ist, der den Anforderungen an Barrierefreiheit genügt (siehe auch Handlungsfeld Wohnen).

Wohngebiete im Wandel

In einigen Teilbereichen findet derzeit oder in den nächsten Jahren ein generativer Umbruch statt. Das heißt, bei einer generell eher hohen Wohndauer, ist der Anteil der älteren Bewohnern (über 64 Jahre) und der Anteil von Paaren besonders hoch (siehe auch Handlungsfelder „Bevölkerung und Soziales“ und „Wohnen“).

Hierbei ist damit zu rechnen, dass ein Bewohnerwechsel stattfindet und damit auch städtebauliche Veränderungen einhergehen. Hierbei ergeben sich häufig Probleme, dass Gebäude nicht zeitgemäß nachgenutzt werden können.

Besonders auffällig sind hierbei die Bereiche Penzendorf, Limbach-Ost, Wolkersdorf-Süd, Unterreichenbach-Mitte und westlich der Nördlinger Straße (Potentialkarte: Generativer Umbruch). Diese Gebiete stammen überwiegend aus den 1950er, 60er und 70er Jahren teilweise aber auch schon aus den 1980er Jahren.

Gewerbliche Umbruchgebiete

Neben den Wohngebieten im generativen Umbruch gibt es auch gewerblich genutzte Gebiete, die sich bereits im Umbruch befinden oder für die in den nächsten Jahren ein Umbruch zu erwarten ist.

Nicht alle Umbruchgebiete sind bereits Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet oder anderen Maßnahmen unterzogen. Hier sind insbesondere die Bereiche Angerstraße/Eilgutstraße als künftige Bahn- und Gewerbekonversion, der Bereich südlich der Bahnhofsstraße als mögliche künftige gewerbliche Konversion oder der Bereich der ehemaligen 3-S-Werke zwischen Staedtler- und Galgengartenstraße als bestehende gewerbliche Brache zu nennen.

- Nachverdichtung
- Auch wenn eine Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und grundsätzlich gewollt ist, sind in den letzten Jahren verstärkt Konflikte aufgetaucht, wenn eine zu hohe bauliche Dichte angestrebt wurde.
- Probleme tauchen insbesondere im Konflikt mit den Nachbarn, in Bezug auf die Tragfähigkeit von Erschließungsstraßen, durch einen höheren Stellplatzbedarf und im Bereich des Umwelt- und Denkmalschutzes auf.

3 ZIELE

Abgeleitet aus den Stärken und Schwächen ergeben sich für das Handlungsfeld Umbau und Sanierung folgende Ziele:

3.1 Erhalt von stadtbildprägenden Baustrukturen

Die Baustrukturen, die das Stadtbild von Schwabach prägen, sollen erhalten bleiben. Dies dient auf der einen Seite sowohl der Tourismus- und Einzelhandelsförderung, auf der anderen Seite aber auch der Wahrung baulicher und kultureller Besonderheiten und damit auch einer Sicherung der Lebensqualität der Schwabacher Bevölkerung.

Besonders zu beachten sind dabei:

- der Altstadtbereich,
- der Ringstraßenbereich,
- die Ortskerne der Ortsteile (Wolkersdorf, Dietersdorf, Unterreichenbach),
- die Dorfbereiche (Obermainbach, Unter- und Oberbaimbach, Schaftnach) und
- der Eichwasen.

3.2 Fortführen der Stadtumbau- und Sanierungsgebiete

Soziale-Stadt-Projekte sollen weiterhin so konzipiert werden, dass sie dauerhaft ohne Fördermittel weiter betrieben werden können. Für die neu hinzugekommenen Bereiche sind Umsetzungsstrategien zu benennen.

3.3 Frühzeitige Überplanung von Umbruchgebieten

In den Bereichen wo bereits bekannt ist, dass sich dort in den nächsten Jahren Veränderungen ergeben, sollen frühzeitig Überlegungen getroffen werden, wie eine mittel- und langfristige Entwicklung stattfinden kann. Dabei sind besonders die in Kapitel 2 genannten Gebiete zu beachten.

3.4 Energetische Aufwertung und barrierefreier Umbau von Gebieten aus den 1950er bis 80er Jahren

Die Stadt soll die Chance nutzen, dass in den nächsten Jahren in bestimmten Stadtgebieten viele Eigentümer Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen vornehmen und dazu eine strategische Vorgehensweise entwickeln. Eine intensive Beratung und Begleitung der Eigentümer soll dabei sichergestellt werden.

3.5 Planvolle Innenentwicklung

Um die Vorteile einer Nachverdichtung zu erreichen, jedoch die immer wieder entstehenden Probleme zu reduzierenden, soll die Innenentwicklung planvoll erfolgen und gesteuert werden. Geeignete Instrumente sind hierbei zu entwickeln und zu installieren.

4 MASSNAHMEN

Den oben genannten Zielen werden Maßnahmen zugeordnet. Es handelt sich dabei nicht um keine konkreten Umsetzungsmaßnahmen, sondern um Konzeptmaßnahmen, die zur Zielerreichung beitragen sollen.

4.1 Erhalt von stadtbildprägenden Baustrukturen

Für die o.g. Bereich soll geprüft werden, ob neben der Altstadtsatzung eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder eine Gestaltungssatzung gem. Art. 81 BayBO ein geeignetes Mittel zur Sicherung der Baustrukturen sein kann.

4.2 Fortführen der Stadtumbau- und Soziale Stadtgebiete

Die Vorschläge aus der Evaluierung⁴⁹ sollen überprüft werden und soweit möglich und sinnvoll, umgesetzt werden.

Die in der Evaluation positiv herausgestellten Merkmale der Sozialen Stadt in Schwabach sollen beibehalten werden und über ein wiederkehrendes Monitoring gesichert werden. Für die neuen Sanierungs-, Stadtumbau- bzw. Soziale-Stadtgebiete sind Rahmenpläne zu erstellen und laufend fortzuschreiben.

4.3 Frühzeitige Überplanung von Umbruchgebieten

Für die o.g. Umbruchgebiete sind Rahmenpläne für eine künftige Entwicklung zu erstellen.

Es ist frühzeitig zu prüfen, ob städtebauliche Instrumente wie: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, Veränderungssperre, Vorkaufsrechtssatzungen, Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Bereich Angerstraße/Eilgutstraße sowie der Bereich südlich der Bahnhofsstraße sind potentielle Stadtumbaugebiete. Hier sollte überprüft werden, ob die Bereiche in das Programm aufgenommen werden können. (siehe auch Handlungsfelder „Gewerbeentwicklung“ und „Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit“).

49 Vgl. Meyer – Schwab – Heckelsmüller. Büro für interdisziplinäre räumliche und soziale Planung: Evaluierung und Zwischenbilanz der Soziale Stadt Programmgebiete der Stadt Schwabach Altstadt – Altes deutsches Gymnasium – Schwalbenweg. Fürth, Februar 2010

4.4 Energetische Aufwertung und barrierefreier Umbau von Gebieten aus den 1950er bis 80er Jahren

Insbesondere für Baugebiete aus den 1950er bis 80er Jahren sind Energetische Konzepte zu erarbeiten.

Für diese Gebiete ist aktiv eine Energieberatung zu betreiben. Eine Verknüpfung mit der Bauberatung ist zu prüfen. Im Rahmen der Energie- und Bauberatung sind auch die Möglichkeiten des barrierefreien Umbaus aufzuzeigen (siehe auch Handlungsfeld „Wohnen“).

Darüber hinaus sollen den Bauherren Möglichkeiten aufgezeigt werden, ob und wie sein Vorhaben durch Fördermittel, zinsgünstige Darlehen oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt werden kann.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und des festzustellenden verbreiteten Wunsches nach möglichst langem Verbleib in den eigenen vier Wänden, stellt das Thema Barrierefreiheit im öffentlichen und privaten Raum einen wichtigen Faktor für die Stadtentwicklung dar. Die Förderung von offensiven Beratungsangeboten in Verbindung mit Seniorenarbeit und -beratung steht damit im direkten Zusammenhang.

Im Zusammenhang mit dem Thema Innenentwicklung sind die aktuellen baurechtlichen Voraussetzungen der genannten Baugebiete zu überprüfen und ggf. zu ändern.

4.5 Planvolle Innenentwicklung

Um das Potenzial für eine planvolle Innenentwicklung zu erfassen soll ein aktives Flächenmanagement eingeführt werden. Dabei sollen Brachflächen, Leerstände und untergenutzte Fläche erfasst werden.

Über eine Eigentümeranfrage sollen die Bereitschaft für eine Nutzung oder mögliche Hemmnisse abgefragt werden.

Nach der Potenzialanalyse soll ein Nachverdichtungskonzept erarbeitet und sukzessive umgesetzt werden. Dieses soll mit den Gebieten im generativen Umbruch abgeglichen werden.

Im Bereich des Leerstands können Konzepte wie sie in der Altstadt bereits erfolgreich umgesetzt werden, wie z.B. der Runde Tisch gegen Ladenleerstand, auf andere Gebiete ausgedehnt werden.

HANDLUNGSFELD WOHNEN

1 STÄRKEN

Rahmenbedingungen	Die zentrale Lage Schwabachs, die gute Verkehrsanbindung, eine solide Wirtschaftsstruktur und stabile Einwohnerzahlen bilden auch für den Wohnimmobilienmarkt positive Rahmenbedingungen.
Wohnungsbestand	Mit 502 Wohnungen je 1.000 Einwohner und einer Wohnfläche von 45,0 m² je Einwohner (am 31.12.2009) ist die Versorgung der Schwabacher Bevölkerung mit Wohnraum relativ günstig.⁵⁰ 2009 standen in 9.344 Wohngebäuden 19.104 Wohnungen zur Verfügung. Größere Wohnungsleerstände konnten im Zuge der Bestandsaufnahmen nicht ermittelt werden. Das Wohnungsangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf Objekte mit 3 Räumen und Wohnflächen von durchschnittlich 80 bis 100 m². Singlewohnungen werden nur sehr eingeschränkt verkauft.⁵¹
Bevorzugte Wohnform	Eigenheime stellen in Schwabach die bevorzugte Wohnform dar. Mehr als 60% aller erfassten Wohngebäude hat lediglich eine Wohnung. Seit 1999 wurden von 877 fertig gestellten Wohngebäuden nur 132 mit mehr als einer Wohnung errichtet. ⁵²
Begehrte Wohnlagen	Zu den begehrtesten Wohnlagen Schwabachs gehören die Innenstadt, die Flächen am Stadtpark, am Weingässchen und süd-westlich des Schwabacher Friedhofs, Wolkersdorf (insbesondere die Flächen entlang der Rotenbergstraße oder am Pfaffensteig) und Limbach (Waldsiedlung, Lindenbachstraße, Kappelbergsteig) gehören. ⁵³
Wohnen in der Innenstadt	Durch zahlreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Alt-sanierung konnte in den vergangenen Jahrzehnten die Wohnqualität in der Innenstadt deutlich verbessert werden. Die jüngsten Entwicklungen, z.B. auf dem Hüttlinger Areal, zeigen, dass das „Wohnen in der Innenstadt“ auch in Schwabach eine zunehmende Renaissance erlebt.
Neue Wohnbauflächen	Mit den im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (rund 80 ha) ist der Bedarf für die kommenden 10-15 Jahre ausreichend gedeckt.
Privates Freiflächenangebot	Durch die geringe bauliche Dichte bieten insbesondere die Einfamilienhausgebiete am Rand der Kernstadt und in den Ortsteilen ein gutes privates Freiflächenangebot.
Hohes Naherholungspotential	Die Talauen der Schwabach und Rednitz, deren Nebentäler, die Waldgebiete Laubenhaid, Heidenberg, Brünst und Maisenlach, der Truppenübungsplatz nördlich von Eichwasen, das Weinberggebiet oder die Feldfluren um Ober- und Unterhaimbach, südlich von Wolkersdorf oder zwischen Uigenau und Unterreichenbach weisen ein gutes bis sehr gutes Naherholungspotential auf.

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

51 Vgl. HypoVereinsbank (Hrsg.): Wohnimmobilien-Marktübersicht Schwabach. München November 2009

52 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online-Datenbank. München März 2011

53 Vgl. HypoVereinsbank (Hrsg.): Wohnimmobilien-Marktübersicht Schwabach. München November 2009

2 HANDLUNGSBEDARF

Steigender Wohnflächenbedarf	Die steigende Wohnfläche je EW (+ 1,8 m ² gegenüber 2004) ⁵⁴ bei gleichzeitig steigendem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalten zwingt zu einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden.
Rückgang der Neubautätigkeit	Gegenüber 1999 und 2000 ist die Neubautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt stark gesunken und hatte 2008 mit 41 neu errichteten Wohngebäuden bzw. 63 fertig gestellten Wohneinheiten ihren absoluten Tiefpunkt ⁵⁵ . Von dieser Entwicklung sind Eigenheim- und Geschosswohnungsbau gleichermaßen betroffen.
Wohnungsmarkt	Bei rückläufiger Bautätigkeit und leicht steigenden Einwohnerzahlen hat sich das Häuser- und Wohnungsangebot in Schwabach in den vergangenen Jahren deutlich verknappt. Das Angebot konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Gebrauchtimmobilien. In den gesuchten Wohnlagen übersteigt die Nachfrage bereits das Angebot, so dass hier die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen gestiegen sind. Die Grundstückspreise für den Eigenheimmarkt verzeichnen seit Jahren eine Seitwärtsbewegung.⁵⁶
Hohe Bebauungsdichte	Auch wenn das Freiflächenangebot insbesondere in der Altstadt deutlich verbessert werden konnte, schränkt die hohe Bebauungsdichte in der Innenstadt die Wohnqualität deutlich ein. Dies gilt auch für die dicht bebauten Zentren der Ortsteile. Im Sommer 2010 haben innerhalb des Altstadtrings mehr als 2.300 Einwohner auf einer Siedlungsfläche von rund 30 ha zusammengelebt. Mit einer Bruttowohndichte bis zu 110 EW/ha weist die westliche Altstadt (Teilraum 401) damit die höchste Wohndichte aller untersuchten Teilräume auf.
Defizit an Bolz- und Kinderspielplätzen	Bis auf die Stadtmitte sind alle anderen Stadtbezirke mit Spielplätzen unterversorgt. Auch die Versorgung mit öffentlichen Bolzplätzen ist teilweise ungenügend. ⁵⁷
Ungenutztes Freiflächenpotential	Die Geschosswohnungsbaugelände der 1950er und 70er Jahre bieten ein gutes Freiflächenpotential, das aber nur wenig genutzt wird: In manchen Fällen mangelt es den Freiflächen an Gestalt- und Aufenthaltsqualität (z.B. im Bereich der Zeilenhausbebauung an der Reichenbacher, an der Ketteler- oder Gundekarstraße). In anderen Fällen werden die Freiflächen durch Garagen und Stellplätze an ungeeigneten Standorten verunstaltet (z.B. im Eichwasen).
Gemengelage	In den gewachsenen Gemengelage der Innenstadt und Ortszentren führt die räumliche Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft immer wieder zu Problemen. Von dieser Problematik sind grund-

54 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: EDV-Programmsystem INKA@online. Zusammenstellung raumrelevanter Bestandszahl und Indikatoren auf Gemeindeebene. München März 2011

55 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online-Datenbank. München März 2011

56 Vgl. HypoVereinsbank (Hrsg.): Wohnimmobilien-Marktübersicht Schwabach. München November 2009

57 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

	sätzlich alle gemischten Bauflächen (Misch- und Dorfgebiete) im Stadtgebiet betroffen.
Verkehrsimmissionen	Durch starke Verkehrsimmissionen werden auch die Gebiete mit den höchsten Einwohnerzahlen und Siedlungsdichten belastet. Dazu gehören insbesondere die nördliche und nordöstliche Innenstadt, die Flächen entlang der Reichenbacher-, der Limbacher- und Katzwanger Straße, die Waldsiedlung, Gartenheim, Penzendorf und Wolkersdorf.
Hohe Pkw-Abhängigkeit	Abseits der stark befahrenen Hauptverkehrswege und am Rand der historischen Ortszentren wurden in den vergangenen Jahrzehnten große Wohnbaugebiete entwickelt, die heute ohne Pkw nur eingeschränkt erreichbar sind. Zu nennen sind hier insbesondere der Südwesten und Nordwesten von Wolkersdorf oder auch die Wohnbauflächen im Westen und Osten von Dietersdorf.
Ausgedünntes Nahversorgungsnetz	In vielen Teilen der Stadt ist eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit einer Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten zu beobachten. Betrachtet man z.B. die Verteilung der großen Lebensmittelmärkte und deren fußläufigen Einzugsbereich, fällt auf, dass wichtige Wohnbereiche nicht gut versorgt sind, z.B. südlich der Reichenbacher Straße, zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Autobahn, der Vogelherd, Penzendorf, die Waldsiedlung in Limbach, die Flächen entlang der Limbacher Straße oder der Süden und Westen von Wolkersdorf (siehe Karte: Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Schwabach). Auch hinsichtlich der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen ergibt sich eine unterschiedliche Bewertung der vorhandenen Wohnstandorte. Als Beispiel kann die Versorgung mit Kindergärten oder Alten- und Pflegeeinrichtungen herangezogen werden (siehe Karte: Soziale Infrastruktur – Ausgewählte Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtgebiet Schwabach). Auch hier fällt die verhältnismäßig schlechte Versorgung der Wohnbauflächen entlang der Limbacher Straße, nördlich von Limbach, westlich von Wolkersdorf oder am Vogelherd auf.

3 ZIELE

Eine vorausschauende Planung und kommunale Flächenvorhaltung soll dazu beitragen, dass die Nachfrage nach angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen gedeckt werden kann. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden soll erfüllt werden, ohne dabei die Belange sozial schwächerer Haushalte und die Ansprüche einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung aus dem Auge zu verlieren. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten lassen sich dazu folgende Ziele formulieren:

3.1 Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere

Um den Flächenverbrauch zu verringern und Kosten für die Erschließung neuer Baugebiete zu sparen, wird die Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere angestrebt. Die im Handlungsfeld Umbau und Sanierung beschriebenen Ziele sind dabei besonders zu beachten.

3.2 Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu entwickeln. Dabei gelten die in Begründung zum Flächennutzungsplan beschriebenen Vorgaben:

- Bevorzugte Entwicklung städtischer Flächen.
- Verstärktes Engagement zur Schließung von Baulücken (Erstellen eines Baulückenkatasters).

Die zeitliche Reihenfolge der Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbauflächen ist wie folgt definiert:

- Weinberg / Weingässchen,
- Limbach östlich der Bahn,
- Nördlich Wiesenstraße,
- Nördlich der Straße An der Autobahn,
- Limbach westlich der Bahn und Lindenbachstraße.

3.3 Gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen

In den letzten Jahren haben sich auch in Schwabach 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) sollen bei der Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere ebenso berücksichtigt werden wie bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte.

3.4 Immissionsbelastungen reduzieren

In den Wohnquartieren entlang der Hauptverkehrswege müssen die Immissionsbelastungen durch den motorisierten Individualverkehr reduziert werden (siehe auch Handlungsfeld Verkehr).

Der Kfz-Verkehr muss so gelenkt werden, dass vorhandene Wohngebiete durch zusätzliche Verkehrsimmissionen nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

Gemengelage in den historisch gewachsenen Misch- und Dorfgebieten sollen wenn möglich aufgelöst werden, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden (siehe auch Handlungsfeld Gewerbeentwicklung).

3.5 Erreichbarkeit der Wohngebiete für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern

Die Stärkung des Umweltverbunds und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind erklärte Ziele der Stadtentwicklung. Dazu müssen das vorhandene Fuß- und Radwegenetz verkehrssicher ausgebaut und die Attraktivität des ÖPNV erhöht werden (siehe auch Handlungsfeld Verkehr). Dies gilt insbesondere für Verbindungen zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen.

3.6 Öffentliches Freiflächenangebot verbessern

Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums soll auch zukünftig der Mangel an wohnungsnahen Freiflächen insbesondere in den dicht bebauten Bereichen der Innenstadt ausgeglichen werden.

Das Naherholungspotenzial der angrenzenden Landschaften soll genutzt und kontinuierlich verbessert werden. Für das Wohnen in der Innenstadt spielt dabei der Erlebniswert der Schwabach („Wohnen am Wasser“) eine besondere Rolle.

Die Verbindungen zwischen den innerstädtischen Freiräumen und der umgebenden Landschaft sollen verbessert werden.

3.7 Erhalt eines intakten Wohnumfeldes

Die Qualität des Wohnumfeldes hat maßgeblichen Einfluss auf den Wert einer Wohnimmobilie und die soziale Stabilität des Wohnquartiers. In diesem Sinn gilt es insbesondere in den Geschosswohnungsbauten aus den 1950er bis 70er Jahren ein intaktes Wohnumfeld zu erhalten und weitere Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen.

3.8 Nahversorgung sichern

Als „Stadt der kurzen Wege“ strebt Schwabach eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung an. Dazu müssen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt und ein weiteres Ausdünnen des Nahversorgungsnetzes verhindert werden. Versorgungslücken in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Ortsteilen sind nach Möglichkeit zu schließen. Bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen genutzt und den demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen bei Bedarf angepasst werden.

4 MASSNAHMEN

Mit folgenden Maßnahmen sollen die oben beschriebenen Ziele erreicht werden:

4.1 Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere

Die im Handlungsfeld Umbau und Sanierung formulierten Maßnahmen gelten auch für die Modernisierung und/oder Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere.

Im Fokus stehen dabei neben den bereits förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiete und den Zentren der Ortsteile vor allem die Wohngebiete der 1950er bis 70er Jahre.

4.2 Entwicklung neuer Wohnbauflächen in öffentlich-privater Kooperation

Die Möglichkeiten öffentlich-privater Kooperationen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB) sollen auch bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Betracht gezogen werden.

4.3 Gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen

Um gemeinschaftliche Wohnformen und einen altersgerechten Umbau von Wohnimmobilien zu unterstützen, werden folgende Maßnahmen angeregt:

- Materielle Förderung durch preisgünstige Überlassung geeigneter Grundstücke oder Immobilien.
- Einzelfallberatungen und Begleitung von Wohnprojekten z.B. durch Projekt- / Quartiersmanager im Rahmen des Stadtumbaus bzw. der Städtebaulichen Sanierung oder „mobile“ Berater in den von der Überalterung geprägten Stadtbereichen.
- Aufbau eines Informations- und (Weiter-) Bildungssystems zum altersgerechten Umbau bestehender Wohnimmobilien inklusive der Vermittlung von interessierten potentiellen Mitgliedern einer Gruppe und der Vermittlung verlässlicher Experten.
- Erstellen eines Umbauprogramms mit konkreten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen für ausgewählte Gebäude unterschiedlicher Gebäudetypen und Baualtersklassen.
- Einrichten von Musterwohnungen mit anschaulichen Lösungen z.B. durch die GEWOBAU.

4.4 Immissionsbelastungen reduzieren

In der zweiten Stufe zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen auch für Straßen mit mehr als 8.200 Kfz/24 h und Eisenbahnstrecken mit mehr als 32 Zügen/24 h Lärmkartierungen vorgenommen, Lärmaktionspläne erstellt und regelmäßig fortgeschrieben werden (siehe auch Handlungsgeld „Verkehr“).

Im Einzelfall soll geprüft werden, ob sich durch ergänzende Anbauten oder Neubauten die Möglichkeit ergibt, nachträglichen Lärmschutz für Wohnquartiere zu schaffen.

4.5 Erreichbarkeit der Wohngebiete für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern

Bei der Fortschreibung des Nahverkehrsplans und der Erstellung der Rad- und Fußwegekonzeption sollte auf eine möglichst optimale Anbindung aller Wohngebiete geachtet werden.

Insbesondere für die abseits der Hauptverkehrswege gelegenen Gebiete, z.B. im Südwesten und Nordwesten von Wolkersdorf oder auch die Wohnbauflächen im Westen und Osten von Dietersdorf sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, auf umweltfreundliche Verkehrsmittel umzusteigen.

4.6 Öffentliches Freiflächenangebot verbessern

Durch Ordnungsmaßnahmen in den Sanierungs-, Stadtumbau- und Soziale Stadt Gebieten sollen auch zukünftig der öffentliche Raum aufgewertet und das Freiflächenangebot verbessert werden.

Entsprechend der Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans ist z.B. das Angebot an öffentlichen Kinderspiel-, Bolz- und Jugendspielflächen zu erweitern. Da die Haushaltsmittel immer knapper werden, ist es wichtig Schwerpunkte zu setzen, dafür ist die Betrachtung der räumlichen Schwerpunkte wie die Gebiete mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen wie z.B. die Bereiche Hardenbergstraße / Hochgericht oder Forsthof (vgl. z.B. Karten zur Bevölkerung unter 6 Jahren, Bevölkerung unter 18 Jahren) wichtig.

Die für die Naherholung wichtigen Landschaftsteile sollen nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt, Freiraumverbindungen ergänzt, naturnah gestaltet und für Erholungszwecke nutzbar gemacht werden.

4.7 Erhalt eines intakten Wohnumfeldes

Insbesondere in den Geschosswohnungsbaugebieten der 1950er bis 70er Jahre soll das Wohnumfeld genauer analysiert und bei Bedarf durch folgende Maßnahmen verbessert werden:

- Anbindung des unmittelbaren Freibereichs vor den EG-Wohnungen (grüne Wohnzimmer, bodennahes Wohnen) und Schaffung von Mietergärten.
- Errichtung von Balkonen für die Wohnungen in den Obergeschossen.
- Verbesserung der quartiersinternen Wege, Freiflächen und Kinderspielflächen.
- Errichtung von Nebengebäuden für Kinderwagen, Fahrräder, Wertstofftonnen.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs z. B. durch den Bau von Carports oder Anwohnergärten.

In den nicht öffentlichen Bereichen ist eine Beeinflussung der Wohnumfeldqualität erfahrungsgemäß schwierig. Hier soll im Bedarfsfall durch planungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen (in Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen) oder aber durch Beratungsangebote Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung genommen werden.

4.8 Nahversorgung sichern

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für das gesamte Stadtgebiet sollen Versorgungsdefizite und Maßnahmen aufgezeigt werden, wie die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und weiterentwickelt werden können (siehe auch Handlungsfeld „Einzelhandel“).

Für öffentliche Gebäude und Anwesen, die aufgrund demographischer und wirtschaftlicher Veränderungen nicht mehr genutzt werden, sollen bei Bedarf (Nach-) Nutzungskonzepte erstellt werden (siehe auch Handlungsfeld „Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit“).

HANDLUNGSFELD ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN, KULTUR UND FREIZEIT

1 STÄRKEN

Sehenswürdigkeiten	Das Rathaus mit seinen „Goldenen Dächern“, die evangelische Stadtkirche St. Johannis und St. Martin, die katholische Stadtkirche St. Sebald oder die Franzosenkirche und die Spitalkirche sind Wahrzeichen der Stadt und gehören neben dem Stadtpark und dem Stadtmuseum zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten.
Verwaltungen	Neben der städtischen Verwaltung haben Teilbereiche des Landratsamts Roth, das Amtsgericht Schwabach, das Staatliche Vermessungsamt Schwabach, die Agentur für Arbeit, das Staatliche Gesundheitsamt Roth, die Polizeiinspektion Schwabach, das Finanzamt Schwabach, die Autobahnmeisterei, die Deutsche Post und öffentliche Geschäftsstellen der Industrie, des Handels, des Handels und der Gewerkschaften ihren Sitz in Schwabach. ⁵⁸
Schulen	Als Schulzentrum hat Schwabach besondere zentralörtliche Bedeutung. Sieben Grund- und Hauptschulen, Realschule, Berufs- und Wirtschaftsschule, zwei Gymnasien, ein Zentrum für Kinder und Jugendliche mit besonderem Förderbedarf samt angegliederter schulvorbereitender Einrichtung gibt es in der Stadt.
Sonstige Bildungseinrichtungen	Das Kulturamt, die Volkshochschule, die Stadtbibliothek, das Stadtmuseum, die Adolph von Henselt Musikschule, das Medienzentrum und das Stadtarchiv sind wichtige städtische Kultur- und Bildungseinrichtungen. Daneben bieten das evangelische und katholische Bildungswerk ein vielfältiges Bildungsprogramm.
Kinderbetreuung, Jugendarbeit	16 Kindergärten der Stadt Schwabach, kirchlicher oder freier Träger verteilen sich über das Stadtgebiet und werden durch öffentliche und private Angebote zur Kinderbetreuung ergänzt. Darüber hinaus stehen Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit zur Verfügung wie der Aktivspielplatz „Goldnagel“, das Jugendzentrum Innenstadt oder die Jugendtreffs in Wolkersdorf, Limbach oder Eichwasen.
Gesundheitswesen	Das Stadtkrankenhaus Schwabach bietet insgesamt 180 Betten in den Fachabteilungen Innere Medizin, Allgemein- und Unfallchirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Anästhesiologie und Intensivmedizin sowie der Belegabteilung Hals, Nase, Ohren. Mit dem angegliederten Galenus Gesundheitszentrum Schwabach steht ein umfassendes und vielschichtiges medizinisches Leistungsangebot bereit.
Sport und Spielstätten	16 Sport- und Turnhallen, eine Kletterhalle, zwei Gymnastikräume, sechs Standorte für Sportplätze, sechs Standorte für Schulsportplätze, sechs Standorte für Tennisplätze, das Freibad (Parkbad in der Angerstraße), ein Hallenbad und ein Hundeabrichtplatz, zwei Reitplätze und ein Schießplatz decken den Bedarf an Sport- und Spielstätten.

58 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

Kulturelle Einrichtungen	Auch der Bedarf an Hallen und Räumen für kulturelle Einrichtungen ist nach Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans gedeckt. Als größte städtische Einrichtungen können der Markgrafensaal, das Jugendzentrum, das Bürgerhaus, die Schwabacher Marionettenbühne oder der Goldene Saal im Rathaus hervorgehoben werden. Ergänzt wird das Angebot städtischer Einrichtungen z.B. durch die Stadtkirche St. Johannis und St. Martin, die Alte Synagoge, die Ateliergemeinschaft Bachgasse 10 oder die Galerie Gaswerk.
Feste und Märkte	Feste und Märkte, wie die Kunstbiennale Ortung, das Bürgerfest oder die verschiedenen Kirchweih-Feste in Schwabach und den Ortsteilen locken zahlreiche Besucher in die Stadt.

2 HANDLUNGSBEDARF

Verlust zentralörtlich bedeutsamer Einrichtungen	Im Zuge der staatlichen Verwaltungsreform der vergangenen Jahre wurden in den vergangenen Jahren zentralörtlich bedeutsame Einrichtungen wie das Staatliche Forstamt, die eigenständige Autobahnmeisterei und die Straßenmeisterei oder die Polizeidirektion aufgegeben oder ersatzlos verlagert.
Konkretisierungsbedarf	Der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen ist durch die Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan für die kommenden 10-15 Jahre gedeckt. Welche Einrichtungen oder Anlagen, z.B. im Bereich O´Brien-Park oder Angerstraße/Eilgutstraße realisiert werden sollen, ist auf der Ebene nachgeordneter Planungen zu konkretisieren.
Einrichtungen für die Generation 55+	Um den Belangen eines immer größer werdenden Anteils älterer Menschen gerecht zu werden, müssen vorhandene öffentliche Einrichtungen „altersgerecht“ umgebaut bzw. ergänzt werden. Die Versorgungsquote mit Heim- und Pflegeplätzen für ältere Menschen liegt geringfügig unter dem bayernweiten Zielwert (vgl. auch Handlungsfeld Bevölkerung und Soziales).
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	Bei allen Diskussionen um eine älter werdende Gesellschaft dürfen die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht vergessen werden. Ein teileräumliches Defizit an öffentlichen Kinderspiel-, Bolz- und Jugendspielplätzen ist im Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld benannt. Gleichzeitig gibt es Bereiche, in denen aufgrund demographischer Veränderungen kein Bedarf mehr an Kinderspielplätzen besteht. Der Bedarf für offene Kinder- und Jugendeinrichtungen kann derzeit nur vage beschrieben werden.⁵⁹
Markgrafenareal	Das CIMA Gutachten von 2008 schlägt vor, das Markgrafenareal als Einzelhandelsstandort zu nutzen. Die Stadt Schwabach hat das Bebauungsplanverfahren S-108-09 „Markgrafenareal“ eingeleitet, um den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Im weiteren Verlauf der Planungen muss aufgezeigt werden, ob und wie die dort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Markgrafensaal, Städtische Verwaltung) in das Konzept integriert werden können.

59 Vgl. Stadt Schwabach – Referat für Stadtplanung und Bauwesen – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Schwabach, August 2010

Festplatz

In der Kernstadt fehlt eine große, multifunktional nutzbare Fläche (z.B. für die Kirchweih, Flohmärkte, Gewerbeschauen etc.). Nachdem sich im Bereich Angerstraße/Eilgutstraße die Gelegenheit ergibt, nicht mehr benötigte Bahnflächen zu erwerben, wurde im aktuellen Flächennutzungsplan eine rund 2 ha große Gemeinbedarfsfläche dargestellt, auf der ein Festplatz errichtet werden könnte. Die Stadt Schwabach hat für diesen Bereich das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans S-83-93 „Eilgutstraße / Angerstraße“ eingeleitet. Die Planungen für diesen Bereich müssen konkretisiert werden.

3 ZIELE

Um die Zentralitätskriterien eines möglichen Oberzentrums zu erfüllen, muss die Stadt Schwabach ihre Ausstattung mit Allgemeinen Diensten (z.B. des Gesundheitswesens), Sozialen- und Bildungseinrichtungen, Behörden und Gerichten nachhaltig sichern und weiterentwickeln. Dazu lassen sich folgende Ziele formulieren:

3.1 Ansiedeln einer höheren Bildungseinrichtung

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

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

3.2 Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung städtischer Einrichtungen

Vorhandene städtische Gebäude und Anlagen sind dem Bedarf entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Die im Handlungsfeld Umbau und Sanierung beschriebenen Ziele sind dabei besonders zu beachten.

3.3 Umbau und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen

Der konkrete Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen für ältere Menschen soll im Rahmen des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts ermittelt werden.

Eine Überprüfung, ob ein altersgerechter Umbau städtischer Einrichtungen sinnvoll und technisch möglich ist, muss im Einzelfall erfolgen.

Grundsätzlich sollten sowohl eine Nach- als auch Parallelnutzung vorhandener Einrichtungen, z.B. von Spielplätzen und Jugendzentren, durch junge und alte Menschen in Betracht gezogen werden (zum Beispiel in Form von Bewegungsparks).

Der O'Brien-Park oder der Standort der ehemaligen 3-S-Werk würden sich für eine Ansiedlung zusätzlicher Alteneinrichtungen anbieten.

Bei der Standortwahl ist auf eine gute Erreichbarkeit (auch ohne Pkw), Barrierefreiheit und ein gutes Nahversorgungsangebot besonders zu achten.

3.4 Erweiterung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Der konkrete Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen für die offene Kinder- und Jugendarbeit soll im Rahmen der Jugendhilfeplanung konkretisiert werden.

3.5 Markgrafenareal

Das Markgrafenareal ist in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwabach einzubeziehen. Die dort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sollen erhalten oder bei Bedarf verlagert werden.

3.6 Standort Angerstraße/Eilgutstraße

Die an der Eilgutstraße / Angerstraße zur Verfügung stehenden Flächen sollen teilweise öffentlich genutzt werden. Die Möglichkeiten zur Realisierung eines Festplatzes an dieser Stelle soll geprüft werden.

4 MASSNAHMEN

Mit folgenden Maßnahmen sollen die oben beschriebenen Ziele erreicht werden:

4.1 Ansiedeln einer höheren Bildungseinrichtung

Die Möglichkeiten eine höhere Bildungseinrichtung z.B. am Altstandort Niehoff oder am Standort 3-S-Werke anzusiedeln, sollte in Betracht gezogen werden.

4.2 Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung städtischer Einrichtungen

Bei Bedarf und im Einzelfall sind Sanierungs- und Modernisierungskonzepte für öffentliche Gebäude und Anlagen zu erstellen.

4.3 Umbau und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen

Die bisher vorliegenden Ergebnisse des Seniorenpolitische Gesamtkonzepts sollen fortgeschrieben und um konkrete Maßnahmen ergänzt werden.

Für einen altersgerechten Umbau öffentlicher Gebäude und Anlagen sollen bei Bedarf Umbau- und (Nach-) Nutzungskonzepte erstellt werden. Das in Aufstellung befindliche Spielplatzkonzept soll dafür eine Grundlage bilden.

4.4 Erweiterung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Die Jugendhilfeplanung ist fortzuschreiben und bei zukünftigen städtebaulichen Planungen zu beachten.

Das Angebot an öffentlichen Kinderspiel-, Bolz- und Jugendspielplätzen ist entsprechend der Ausführungen im Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld zu erweitern.

4.5 Markgrafenareal

Eine Erweiterung des Sanierungsgebiets SAN 0 „Altstadt Schwabach“ um das Markgrafenareal (und die weitere Randbebauung entlang der Ludwigstraße, der Südlichen Ringstraße und der Wittelsbacher Straße) wird angestrebt. Die Vorbereitenden Untersuchungen dazu sind eingeleitet.⁶⁰

Zur Entwicklung des Markgrafenareals ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, das als Grundlage zur Änderung des Bebauungsplans S-108-09 „Markgrafenareal“ dienen soll.

4.6 Standort Angerstraße/Eilgutstraße

Entsprechend der vorliegenden Beschlüsse soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-83-93 ein Bebauungs- und Nutzungskonzept erstellt werden, das den Bedarf nach einem Platz für gewerbliche, kulturelle und freizeitrelevante Zwecke berücksichtigt.

60 Vgl. Projekt 4, Büro für Stadt- & Freiraumplanung: Stadt Schwabach – Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets SAN 0. Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Städtebaulichen Analyse. Nürnberg, Juni 2010

GEBIETSBEZOGENE KONZEPTE 2009

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.

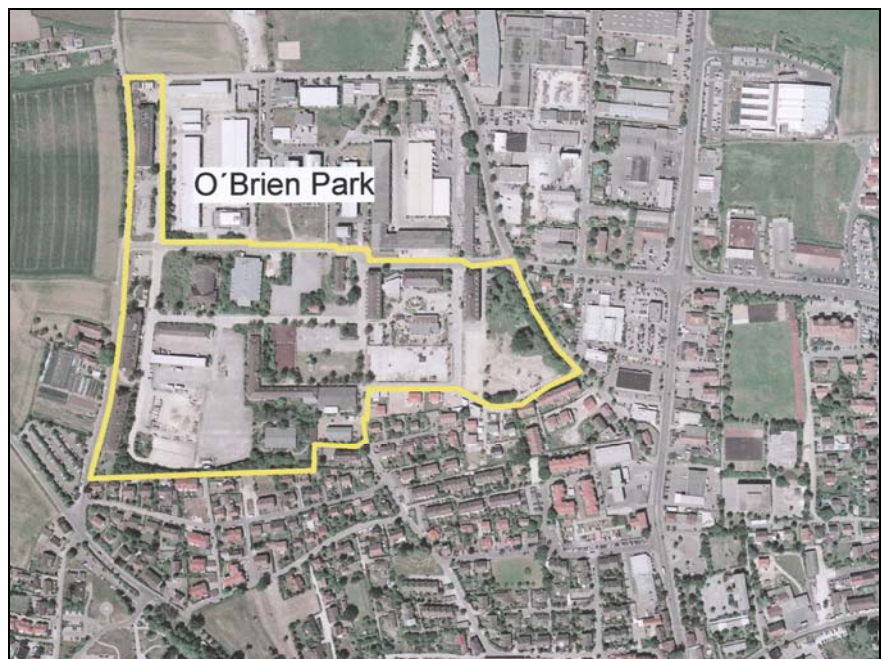


Abbildung 22: O'Brien-Park Süd – Ausschnitt Orthofoto 2005

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 2006⁶¹ beschreiben das rund 13 ha große Areal anschaulich als innerstädtische Brache mit ein-

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

zelen leer stehenden Gebäuden und Baudenkmälern, 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.

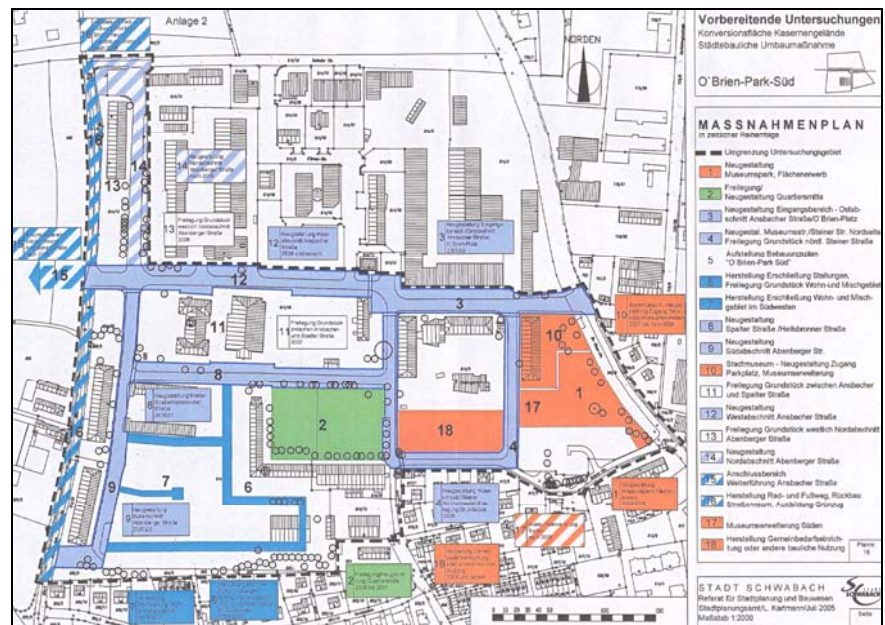


Abbildung 23: O'Brien-Park Süd – Maßnahmenplanung aus den Vorbereitenden Untersuchungen 2006

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 Kinderspielfeld, Grün- und Ruhebereichen),
- Gestaltung des Museumsparks als Bindeglied zwischen Natur und Architektur und Verbindung von Außen in das Museumsinnere.



Abbildung 24: O'Brien-Park Süd – Museumspark und Stadtmuseum 2009



Abbildung 25: 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.

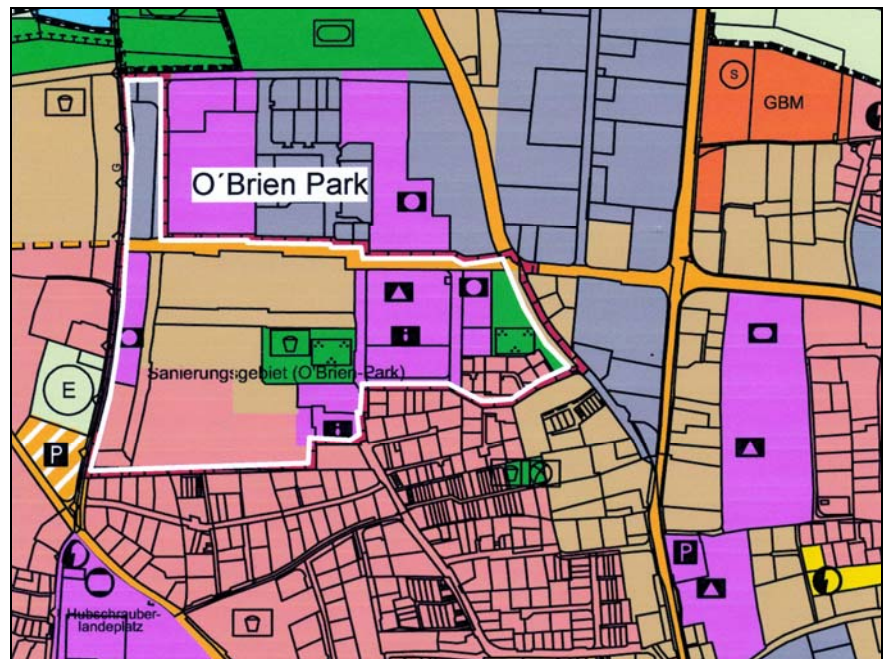


Abbildung 26: O'Brien Park – Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

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. Hauptschließung 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.

Verkehrsanbindung 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 Verkehrsanbindung 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.

Bevölkerungsentwicklung

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

- (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	(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	(1)	Neue (Wohn-)Nutzungen vor Verkehrslärm der Ansbacher Straße (zukünftig Hauptverkehrsstraße) schützen.
Bodenschutz	(1)	Beseitigung evtl. vorhandener Altlasten aus der Zeit der militärischen Nutzung.
	(2)	Reduzierung der Flächenversiegelung.
Grünordnung	(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.

Abbildung 27: 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 Haupteerschließung 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 28: 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 Fahrzeugen⁶² ist sie eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt.

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

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%.

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



Abbildung 29: Altstandort Niehoff - Gemengelage 2009



Abbildung 30: Altstandort Niehoff – Blick nach Süden 2009



Abbildung 31: Altstandort Niehoff – Parkplatz westlich der Fürther Straße 2009



Abbildung 32: Altstandort Niehoff – Büro- und Verwaltungsgebäude von Norden 2008

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.

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 Dorrrerbau) 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.

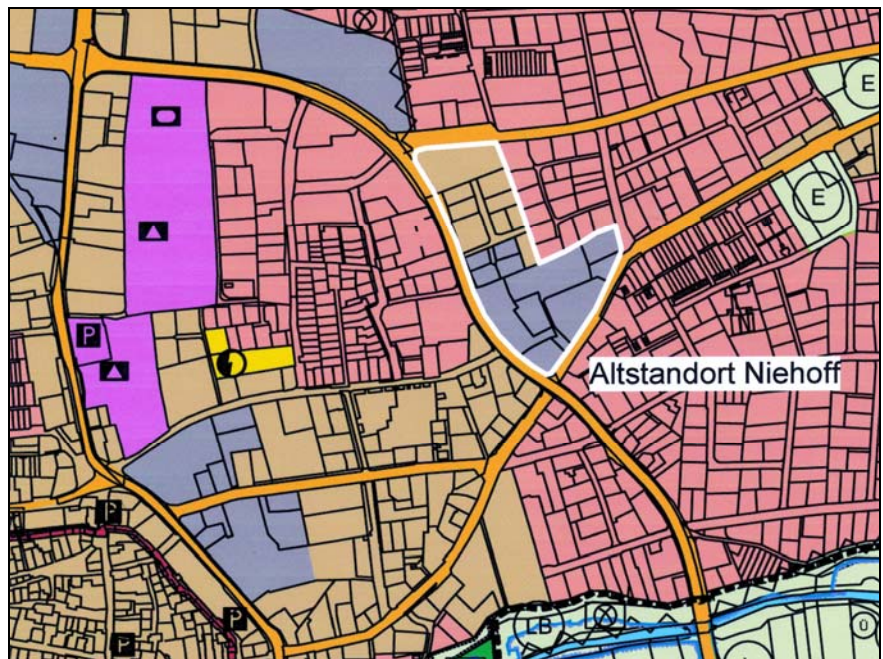


Abbildung 33: Altstandort Niehoff - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

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 Straßennetz 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 vor⁶³.

Ein von der Stadt Schwabach in Auftrag gegebenes Wertgutachten gliedert den Standort entsprechend seiner bisherigen Nutzung in insgesamt fünf Teilgebiete. In der Abbildung 34 sind die Mischgebietsflächen grün, die Gewerbegebietsflächen gelb umrandet.

63 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

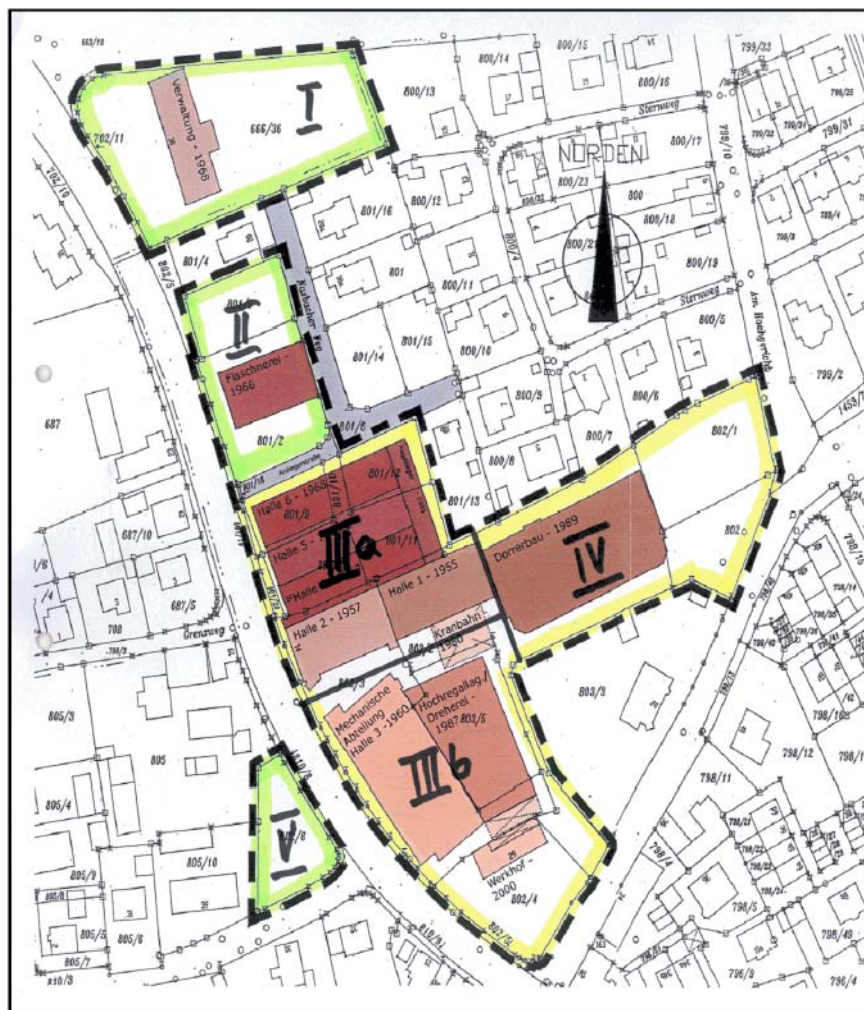


Abbildung 34: Aufteilung des Standorts nach Nutzungs- und Produktionseinheiten aus Brand, Eike (2007)

Betriebsteil I

Büro- und Verwaltungsgebäude



Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

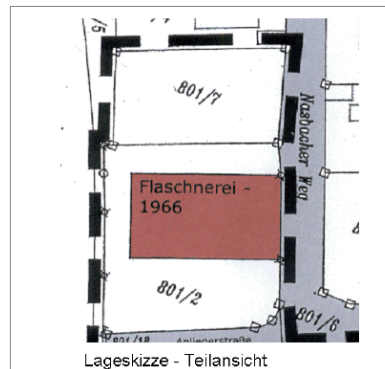
Grundstücksgröße	4.006 m ²
Grundfläche	556 m ² , GRZ 0,1
Geschossfläche	2.779 m ² , GFZ 0,7
Gebäude	Büro- und Verwaltungsgebäude, Flachdach, V-geschossig (KG, EG und 4 OG), Baujahr 1968, guter Bauzustand.

Außenanlagen

95 Besucher- und Betriebsstellplätze,
bituminiert und Rasengittersteine,
teilweise begrünt.

Betriebsteil II

Fertigungshalle / Flaschnerei



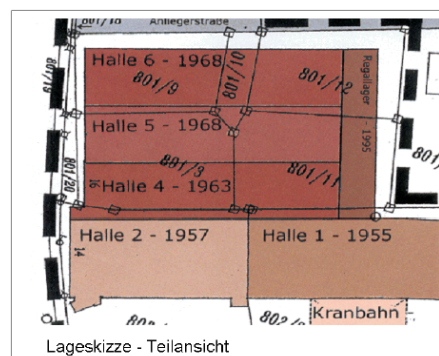
Flaschnerei - Südansicht

Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

Grundstücksgröße 2.034 m²
 Grundfläche 525 m², GRZ 0,4
 Geschossfläche 525 m², 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



Pförtnerloge

Abbildungen aus Brand, Eike (2007)

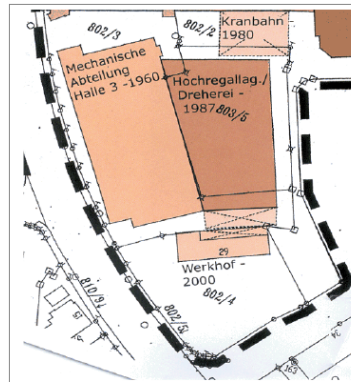
Grundstücksgröße 4.430 m² (Grundstücksteilfläche)
 Grundfläche 3.552 m², GRZ 0,8
 Geschossfläche 3.944 m², GFZ 0,9
 Gebäude Fertigungsverbund von zusammen 5 Hallen
 und Regallager,
 flachgeneigte Satteldächer / Pultdächer,
 überwiegend I-geschossig, teilweise unterkel-
 lert, teilweise Galeriegeschosse
 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



Lageskizze Teilsicht



Halle 3 Westansicht

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

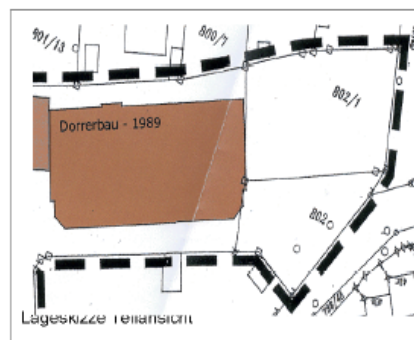
Halle, Dreherei-Hochregallager, Mehrzweckge-
bäude und Kranbahn
Pultdächer,
überwiegend I-geschossig, teilweise UG, teil-
weise OG
Baujahre 1960, 1980, 1987, 2000,
insgesamt guter Bauzustand.

Außenanlagen

teilweise begrünt,
8 Garagen und 14 Stellplätze,
nördliche Hallenzufahrt, östliche Umfahrt und
Durchfahrt bituminiert, Werkhofsüdseite Beton-
steine mit Grün- und Splittfuge.

Dorrerbau

Betriebsteil IV



Lageskizze Teilsicht



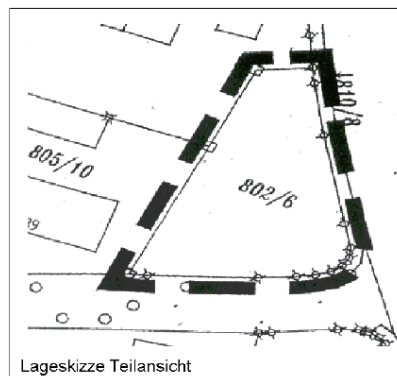
Dorrerbau

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



Lageskizze Teilansicht



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.

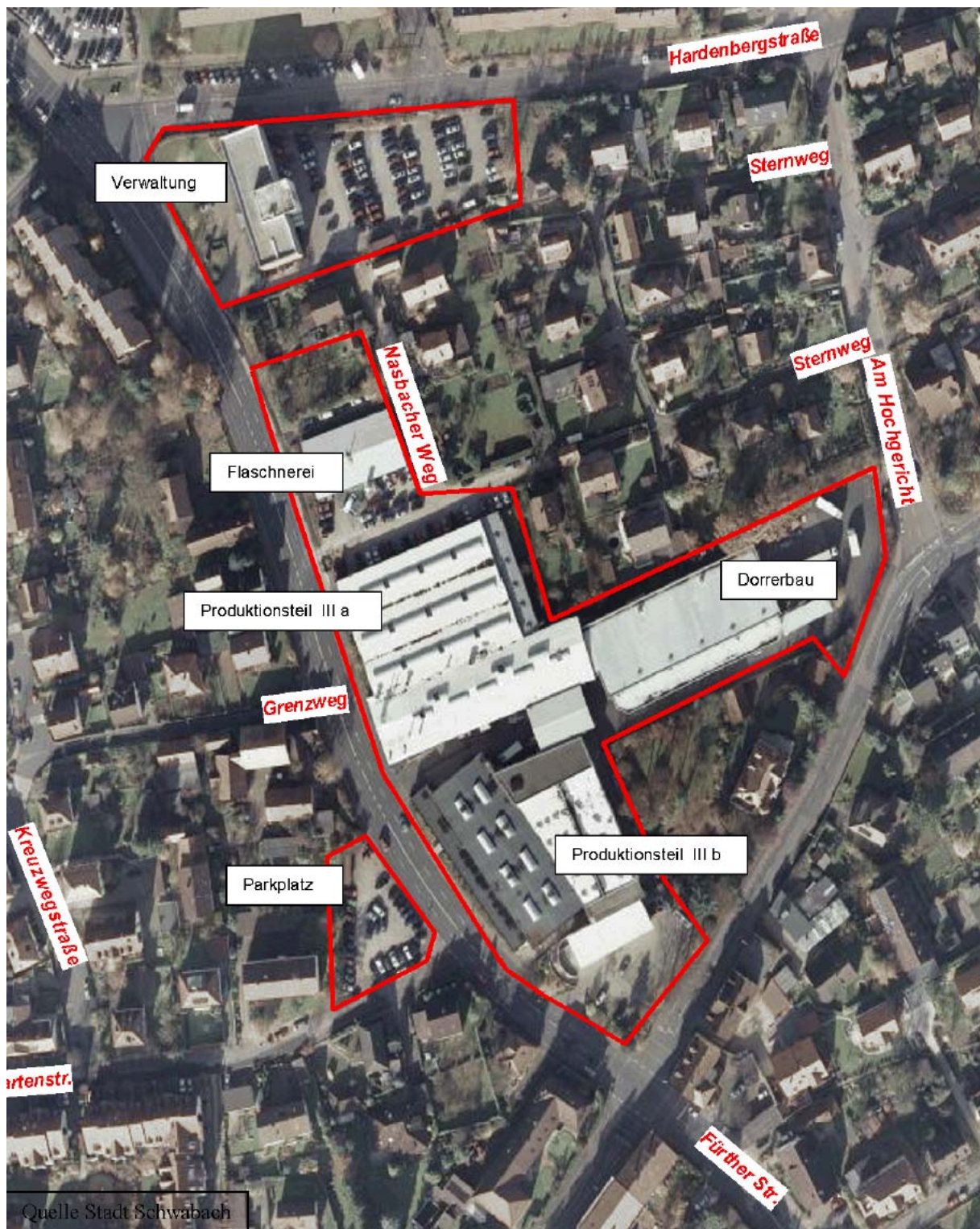


Abbildung 35: Luftbildaufnahme mit Nutzungs- und Produktionseinheiten aus Brand, Eike (2007)

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.

Bevölkerungsentwicklung

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. Verkehrsimmissionen 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 Innenentwicklung 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 36: Altstandort Niehoff - Variante 1 „Nicht störendes Gewerbe“

Variante 2 „Handel und Dienstleistungen“



Abbildung 37: Altstandort Niehoff – Variante 2 „Handel und Dienstleistungen“

Variante 3 „Schwerpunkt Grüner Campus“

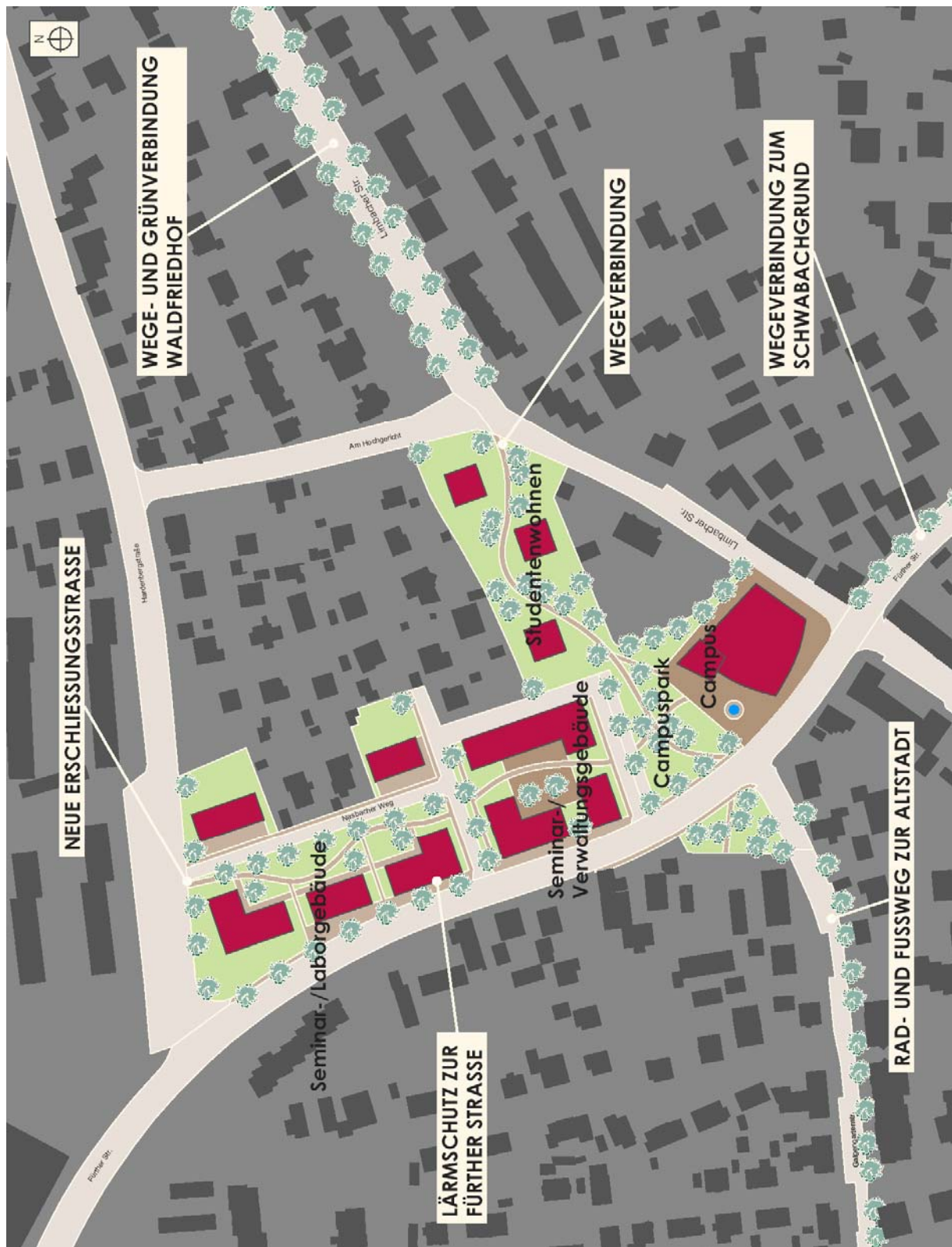


Abbildung 38: Altstandort Niehoff – Variante 3 „Grüner Campus“

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 ausgebaute 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 Punkthautypen 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 mit Gestaltungsvorschlägen

Als Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Altstandorts Niehoff kann der im Anhang dargestellte Rahmenplan mit Gestaltungsvorschlägen (Stand: 20.11.2009) dienen.

3 EHEMALIGES 3-S-WERK

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 39: 3-S-Werke - Ausschnitt Orthofoto 2005

3.2 Bauleitplanung

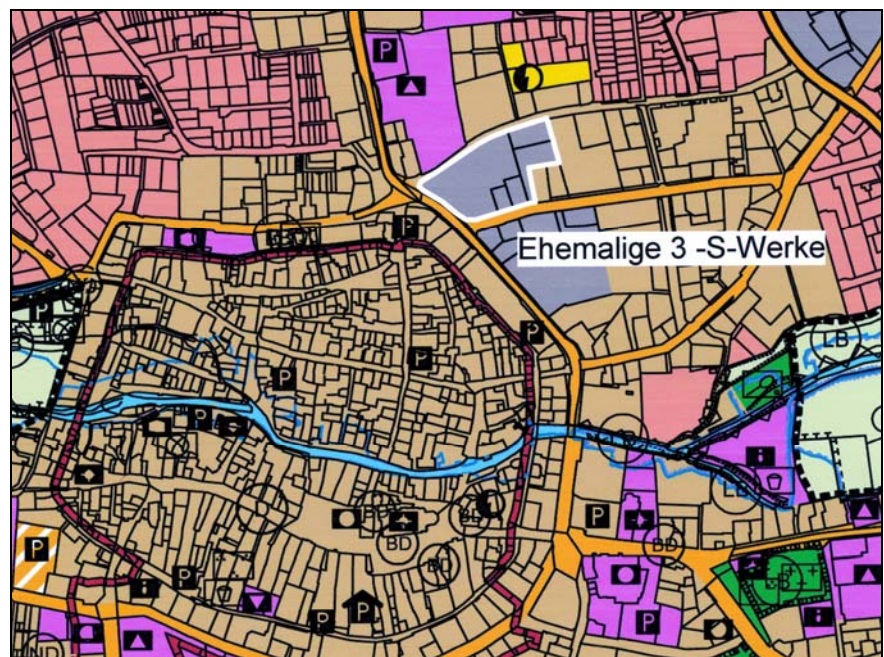


Abbildung 40: 3-S-Werke - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

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.

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.
Bevölkerungsentwicklung	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 des ehemaligen 3-S-Werks 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 41: 3-S-Werk – Variante 1 „Handel, Dienstleistungen und Wohnen“

Variante 2 „Wohnen“

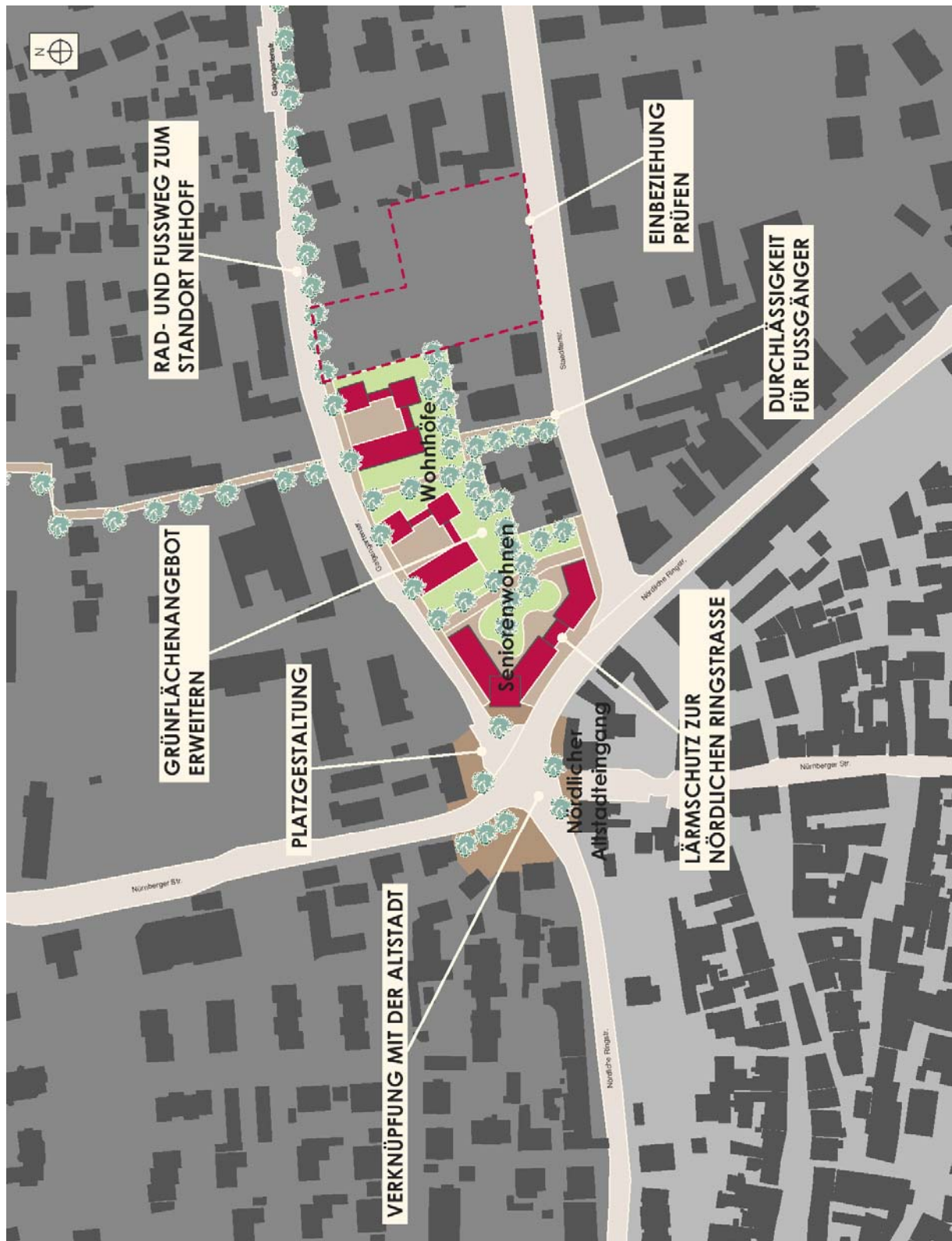


Abbildung 42: 3-S-Werk – Variante 2 „Wohnen“

Variante 3 „Grüner Campus“

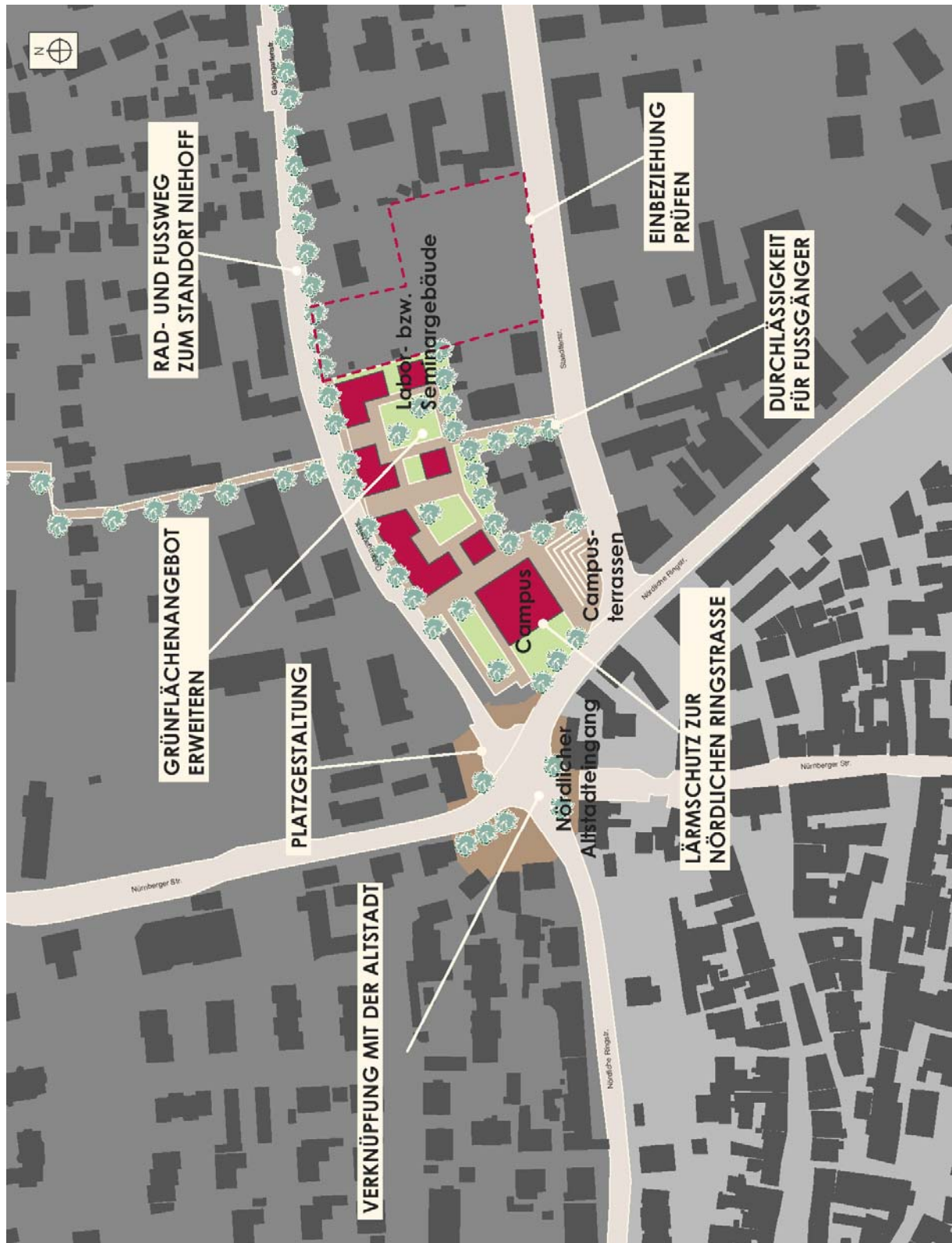


Abbildung 43: 3-S-Werk – Variante 3 „Grüner Campus“

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 Punkthaustypen, 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 Markgrafেনareal neben dem westlich angrenzenden Areal am Sablaiser Platz (Post) umzunutzen und dadurch die Haupteinkaufslage der Innenstadt zu erweitern⁶⁴.

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 44: Markgrafেনareal - Ausschnitt Orthofoto 2005

4.2 Bauleitplanung

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

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

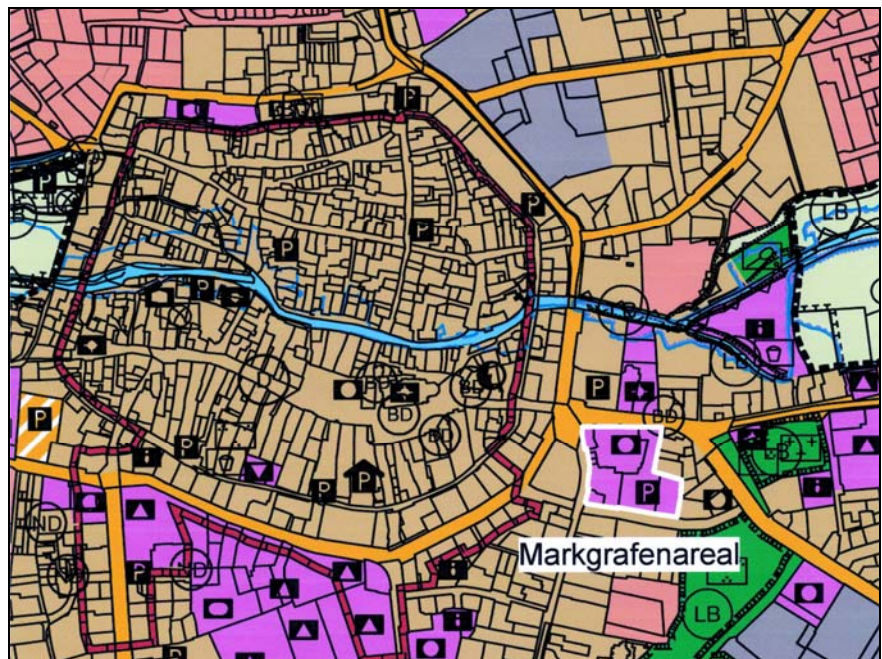


Abbildung 45: Markgrafenareal - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

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.

Bevölkerungsentwicklung 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 teilsräumlichen 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 Einkaufscenter 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 Einkaufscenter 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.

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 47: 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.

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.

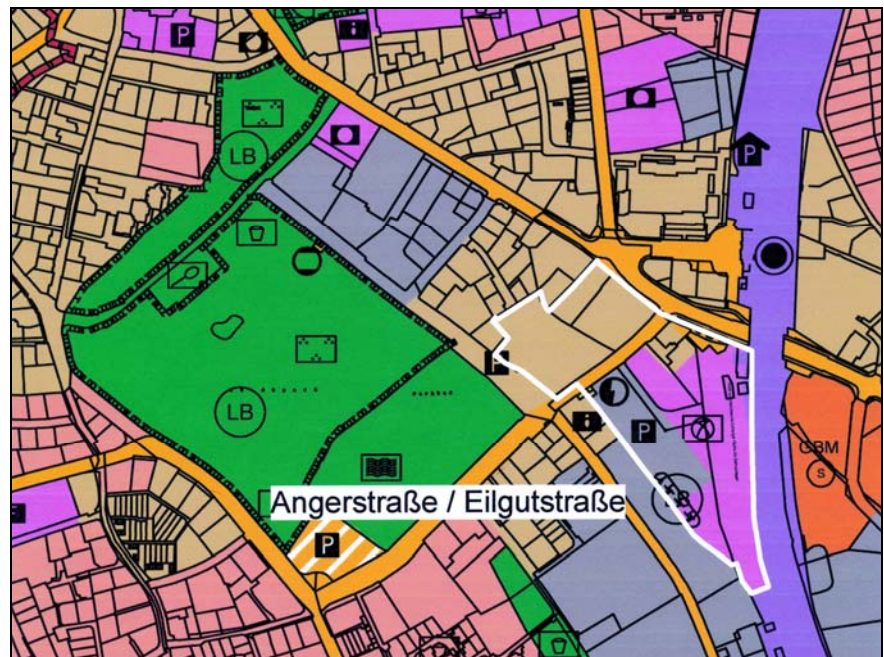


Abbildung 48: Angerstraße / Eilgutstraße - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)

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. Mit dem Regionalexpress ist von hier der Hauptbahnhof Nürnberg in 12 Minuten 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.

Bevölkerungsentwicklung

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 49: 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.

ANHANG

- Anhang 1** **Gesamtstädtisches Rahmenkonzept**
M 1:10.000, Stand: 31.08.2009
- Anhang 2** **Gesamtstädtisches Rahmenkonzept**
M 1:5.000, Stand: 31.08.2009
- Anhang 3** **Altstandort Niehoff - Rahmenplan**
M 1:1.000, Stand: 20.11.2009
- Anhang 4** **Altstandort Niehoff – Gestaltungsvorschläge zum Rahmenplan**
M 1:1.000 und M 1:2.500, Stand: 20.11.2009

**Anhang 1 Gesamtstädtisches Rahmenkonzept
M 1:10.000, Stand: 31.08.2009**

**Anhang 2 Gesamtstädtisches Rahmenkonzept
M 1:5.000, Stand: 31.08.2009**

Anhang 3 Altstandort Niehoff - Rahmenplan
M 1:1.000, Stand: 20.11.2009

**Anhang 4 Altstandort Niehoff – Gestaltungsvorschläge zum Rahmenplan
M 1:1.000 und M 1:2.500, Stand: 20.11.2009**