



BEGRÜNDUNG

Zur Satzung zur

Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“

(Aufhebungssatzung)

Der Stadtrat der Stadt Schwabach hat in seiner Sitzung am 18.12.2009 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ beschlossen. Die Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 5/2010 am 29.01.2010 in Kraft.

Gründe und Ziele der Satzung

Ziel der Aufstellung der Sanierungssatzung und die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ lagen darin, vorhandene städtebauliche Missstände am Altstandort nach dem Umzug der Firma Niehoff an den neuen Standort in der Penzendorfer Hauptstraße zu lösen.

Die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände (aufgeführt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept) berühren die Themen Funktionsverlust, Baubestand, Verkehrser-schließung, Grün- und Freiflächenangebot, Immissionen und Altlasten.

In Vorbereitung auf die Festlegung des Sanierungsgebiets bzw. erste durchgeführte Maßnahmen wurden folgende Gutachten erstellt: historische Untersuchung, Altlastenuntersuchungen und ein Verkehrswertgutachten. Desweiteren wurden Vermessungsarbeiten durchgeführt. Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurde zwischen der Stadt Schwabach und der Maschinenfabrik Niehoff ein Vertrag abgeschlossen.

Gründe für die Aufhebung des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsziele konnten bis heute nicht erreicht werden. Als besonders schwierig erweist sich der hohe Restwert der vorhandenen Gebäude. Der für die Umsetzung der Sanierungsziele notwendige Abbruch der baulichen Anlagen lässt sich mit einer wirtschaftlichen Nachnutzung der Grundstücke nicht vereinbaren. Aus diesem Grund sind bisher die Verkaufsverhandlungen nach Aussagen der Firma Niehoff negativ verlaufen.

Im Ergebnis lassen sich die Sanierungsziele im absehbaren Zeitraum nicht erreichen. Die Einschränkungen durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets lassen eine längerfristige gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude nicht zu. Es sind nur kurzfristige Mietverträge für Zwischennutzungen möglich, die für gewerbliche Nutzer auf Grund der hohen Kosten (Einrichtung des Standortes) nicht wirtschaftlich sind. Dies ist mit den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer nicht in Einklang zu bringen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wenn die Sanierungsabsicht „aus anderen Gründen“ aufgegeben wird. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gemäß § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben wird, ergeht als Satzung (Aufhebungssatzung).

Abgrenzung des räumlichen Bereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem Plan vom 01.12.2014 im Maßstab 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist. Dieser umfasst die vom Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ betroffenen Grundstücke:

Flurstück 666/36 der Gemarkung Penzendorf sowie Flurstücke 801/4, 801/7, 801/2, 802/5, 801/6 (Teilfläche), 801/19, 801/9, 801/10, 801/12, 801/20, 801/3, 801/11, 801/18, 802/3, 802/2, 803/5, 802/1, 802, 803/3, 802/4 und 802/6, alle Gemarkung Schwabach. Die Gesamtgröße beträgt etwa 26.380 m².

Weiteres Vorgehen

Nach dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, nach § 162 Abs. 3 BauGB die Sanierungsvermerke zu löschen.

Der Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Maschinenfabrik Niehoff GmbH vom 09.03.2011 kann aufgehoben werden. Gleiches gilt für den Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Sanierungsträger Bayerngrund.

Trotz Aufhebung des Sanierungsgebiets dürfen die vorhandenen städtebaulichen Defizite und Missstände nicht unberücksichtigt bleiben, sondern bilden ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

In einem ersten Schritt soll parallel zur Aufhebung des Sanierungsgebiets der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans S-25-67 für den Bereich des Gewerbegebiets eingeleitet werden. Wichtigste Ziele sind der Ausschluss von Einzelhandel sowie die Kontingentierung der Schallimmissionen hinsichtlich der angrenzenden Gebiete auf Grundlage der bestehenden Strukturen.

Hintergrund der abschnittsweisen Arbeitsweise liegt darin, gewerbliche Nutzungen der bestehenden Gebäude auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zu ermöglichen und in Folge ein zu erstellendes schalltechnisches Gutachten und ein städtebauliches Konzept für eine gewerbliche Nachnutzung zu erarbeiten. Die zeitliche Entflechtung der Arbeitsschritte verhindert längeren Leerstand der vorhandenen Bausubstanz.

In der gleichen Sitzung des Stadtrates soll der Beginn des zweiten Schrittes beschlossen werden. Dazu gehört die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das gesamte Firmengelände (im Wesentlichen in der Umgrenzung des bisherigen Sanierungsgebietes) unter Beachtung der Ziele des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) sowie der konzeptionellen Bearbeitung der Immissionsproblematik und der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf dieser Grundlage soll eine Gesamtänderung des Bebauungsplans S-25-67 erfolgen.

Erstellt am 01.12.2014

Schwabach, den

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41