

Informationen zum Planungs- und Bauausschuss am 18.11.2014

I. Zusammenfassung

Der Altstandort Niehoff befindet sich im festgesetzten Sanierungsgebiet. Mit der aktuellen Realisierung des zweiten Bauabschnitts am neuen Betriebsstandort an der Penzendorfer Hauptstraße besteht die Möglichkeit der Nachnutzung des bisherigen Betriebsgeländes. Ein bestehender Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Firma Niehoff sieht die Umsetzung der Sanierungsziele (Abbau der städtebaulichen Defizite, Wohnen, das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen) vor.

Firma Niehoff sieht mittlerweile am Standort eher eine gewerbliche Nachnutzung und hat Anträge zur Aufhebung des Sanierungsgebiets bzw. der Änderung des Bebauungsplans S-25-67 gestellt.

In der Vorlage werden die Möglichkeiten und ihre Auswirkungen dargestellt. Sie dient aktuell der Kenntnisnahme. Eine Beschlussfassung über die Anträge soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.

II. Sachverhalt

1. Ausgangssituation - bisheriger Verfahrensstand

Vorlage im Planungs- und Bauausschuss vom 14.05.2012

In der v.g. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses wurden die Nachnutzungsabsichten der Firma Niehoff zur Errichtung eines Gewerbeparks zur Kenntnis genommen. Hintergrund der damaligen Entscheidung war die konkrete Ansiedlung einer Firma. Mit dieser Ansiedlung wäre nach ersten Einschätzungen eine mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet verträgliche Entwicklung mit einer innovativen Firma verbunden mit bedeutenden Arbeitsplätzen für Schwabach einhergegangen.

In der Vorlage vom 14.05.2012 wurde das weitere Vorgehen beschrieben: „Bei einer erfolgten Kenntnisnahme der Zielrichtung Gewerbepark kann die Firma Niehoff das Grobkonzept konkretisieren und ein Bebauungsplanänderungsverfahren anstreben. Dabei sind insbesondere die Problempunkte zu lösen (u.a. Art der Nutzung / Konzept, Lärmkontingentierung, Anbindung des Gewerbeparks an die B2, Wegebeziehungen, Lärmschutzbebauung an der B2, bestehender Denkmalschutz für ein Gebäude).“ Diese Schritte wurden bisher allerdings nicht umgesetzt.

Auf eine Erstellung eines Entwicklungskonzepts kann nicht verzichtet werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und vorhandene Defizite abzubauen.

Anträge auf Aufhebung des Sanierungsgebiets und Änderung des Bebauungsplans

Firma Niehoff hat mit Schreiben vom 15.05.2014 bzw. 30.07.2014 Anträge zur Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes und die Änderung des Bebauungsplans gestellt. Als Begründung wird lediglich das Interesse der Gesellschafter aufgeführt, das Areal im bisherigen Zustand zu verkaufen. Sowohl eine Entwicklung hin zur Wohn- bzw. gemischten Nutzung als auch in Form eines Gewerbeparks durch Firma Niehoff (und insbesondere als Betreiber eines solchen in der Folgezeit) bleiben unberücksichtigt.

Gespräche hinsichtlich der Vermietung von Flächen

Am 20.10.2014 wurde das weitere Vorgehen mit dem Altstandort Niehoff mit den Fraktionsvorsitzenden besprochen. Im Ergebnis wurde festgehalten, das Sanierungsgebiet nicht aufzuheben. Die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Mietvertrag mit einer Firma wurde davon abhängig gemacht, ob sich die Firmenansiedlung mit der weiteren

Entwicklung des Gebiets vereinbaren lässt.

Nach Angaben der Firma Niehoff liegen zwischenzeitlich mehrere Mietverträge zur Unterschrift bei den Mietinteressenten vor.

2. Rechtliche Situation

Bebauungsplan

Der Altstandort Niehoff befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 (Rechtskraft 27.12.1967). Im südlichen Bereich zwischen Fürther Straße und Limbacher Straße ist ein Gewerbegebiet, im nördlichen Bereich in Richtung Hardenbergstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen geregelt, das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Es gibt weitere Festsetzungen, die für die konkrete Vorlage nicht von Bedeutung sind.

An den v.g. Bebauungsplan und damit an das Niehoff-Gelände grenzt ein allgemeines Wohngebiet an (Bebauungsplan S-6-62). Ebenfalls grenzt westlich der Fürther Straße und direkt angrenzend an den privaten Niehoff-Parkplatz ein allgemeines Wohngebiet an (Bebauungsplan S-33-70).

Bisherige genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz. Anpassungen hinsichtlich des Immissionsschutzes können jederzeit erforderlich und durch die Untere Immissionsschutzbehörde gefordert werden. Insbesondere bei Nutzungsänderungen stellt die direkte Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet ein grundlegendes Problem dar. Die Problemlösung stellt ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dar.

Sanierungsgebiet

Mit der Schaffung des neuen Betriebsstandorts für die Firma Niehoff war die Grundlage geschaffen, den Altstandort einer Nachnutzung zuzuführen. Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet im Jahr 2009 wurde der Standort in die Förderkulisse „Stadtumbau West“ aufgenommen. Eine Vielzahl von Voruntersuchungen wie Altlasten, Wertermittlung o.ä. wurden von Bund und Land gefördert. Mit dem ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurden Szenarien der Nachnutzung entworfen sowie vorhandene städtebauliche Defizite ermittelt.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets 2009 wurde ein entsprechender Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen. Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden gemäß § 144 Absatz 4 Satz 1 Baugesetzbuch Anwendung.

Vertrag

Zur Umsetzung der Sanierungsziele hin zu Wohnen, dem Wohnen nicht störendes Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Lösung der bestehenden städtebaulichen Defizite wurde zwischen der Stadt Schwabach und der Firma Niehoff eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen (Vertrag vom 09.03.2011).

3. Möglichkeiten des weiteren Vorgehens

a) Beibehaltung Sanierungsgebiet

Das förmliche Sanierungsgebiet bleibt bestehen. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Entwicklungskonzept erarbeiten zu lassen unter Lösung der bestehenden städtebaulichen Defizite. An der bisherigen Zielrichtung Wohnen, dem Wohnen nicht störendes Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen wird festgehalten. Das Konzept soll im Gremium vorgestellt werden und Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bieten. Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Die Integration von Mietinteressenten ist dabei zu prüfen.

	Stadt Schwabach	Firma Niehoff
Vorteile	• Nachhaltige Lösung der bestehenden städtebaulichen Defizite (Immissionen, Wegebeziehungen, räumliche Kanten, Zufahrten,...) durch Erarbeitung Entwicklungskonzept • Fördermöglichkeit „Stadtumbau West“ • Aktuelle Anfragen nach preisgebundenem Wohnungsbau nutzbar	• ganzheitlicher Vermarktungsansatz • Nutzung von Fördermitteln aus dem „Stadtumbau West“
Nachteile		• Restwert der baulichen Anlagen erschwert Investorensuche
Voraussetzungen	• Aufstellung Entwicklungskonzept • Bebauungsplanänderung und ggf. FNP-Änderung und städtebaulicher Vertrag	• Kostenbeteiligung
Konsequenzen	• Sanierungsrechtliche Genehmigungen für längerfristige Mietverträge derzeit nicht möglich • Keine grundlegenden Entscheidungen ohne Vorliegen eines abgestimmten Entwicklungskonzepts möglich	• Mietanfragen können derzeit nur als Zwischennutzung zugelassen werden

b) Änderung der Sanierungsziele

Das förmliche Sanierungsgebiet bleibt bestehen, die Sanierungsziele sollen überprüft und wenn nötig verändert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Entwicklungsszenarien erarbeiten zu lassen. Nach Vorstellung im Gremium sollen anschließend auf Grundlage der Vorzugsvariante die Sanierungsziele angepasst und ein Entwicklungskonzept unter Lösung der bestehenden städtebaulichen Defizite erarbeitet werden. Das Konzept soll im Gremium vorgestellt werden und Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bieten. Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

	Stadt Schwabach	Firma Niehoff
Vorteile	• Sanierungsgebiet wird nicht aufgegeben • Fördermöglichkeit bleibt erhalten • Lösung bestehender Defizite	• Nutzung von Fördermitteln aus dem „Stadtumbau West“ • Höherer gewerblicher Anteil unter Restnutzung vorhandener baulicher Anlagen
Nachteile	• Lösung städtebaulicher Defizite ohne größere Abbruch- und Neubaumaßnahmen kaum möglich • Entstehung neuer Probleme durch höheren gewerblichen Anteil • Potenzial an nachgefragten Flächen für Wohnnutzung wird weniger berücksichtigt • Zeitverlust durch Überprüfung und Anpassung der Sanierungsziele	• Zeitverlust durch Überprüfung und Anpassung der Sanierungsziele
Voraussetzungen	• Aufstellung Entwicklungskonzept • Bebauungsplanänderung und ggf. FNP-Änderung und städtebaulicher Vertrag	• Kostenbeteiligung
Konsequenzen	• Sanierungsrechtliche Genehmigungen für längerfristige Mietverträge derzeit nicht möglich • Keine grundlegenden Entscheidungen ohne Vorliegen eines abgestimmten Entwicklungskonzepts möglich	• Mietanfragen können derzeit nur als Zwischennutzung zugelassen werden

c) Aufhebung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet wird aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Entwicklungskonzept für eine gewerbliche Nachnutzung erarbeiten zu lassen unter Lösung der bestehenden städtebaulichen Defizite. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einschränkungen gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind. Das Konzept soll im Gremium vorgestellt werden und Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bieten. Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

	Stadt Schwabach	Firma Niehoff
Vorteile		• Nachnutzung bestehender Gewerbebauten
Nachteile	• Vorhandene Defizite lassen sich nur eingeschränkt lösen • Einschränkungen durch die unmittelbare Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet sind nicht auszuschließen (z.B. Immissionsbegrenzungen) • Dauerhafte Nachforderungen hinsichtlich Immissionsschutz belastet Gewerbebetriebe • Entstandener Zeit- und Kostenaufwand ohne Lösung / Umsetzungsergebnis zzgl. weiterer Aufwand für Aufhebungsverfahren	• Kostenbeteiligung • Aufhebung des Sanierungsgebiets ist nicht ohne Entwicklungskonzept möglich
Voraussetzungen	• Aufstellung Entwicklungskonzept • Bebauungsplanänderung und ggf. FNP-Änderung und städtebaulicher Vertrag zum Aufhebungsverfahren der Sanierungssatzung	• Kostenübernahme (Vertrag) inkl. etwaiger Rückzahlung von Fördermitteln
Konsequenzen	• Sanierungsrechtliche Genehmigungen für längerfristige Mietverträge derzeit nicht möglich • Keine grundlegenden Entscheidungen ohne Vorliegen eines abgestimmten Entwicklungskonzepts möglich	• Mietanfragen können derzeit nur als Zwischennutzung zugelassen werden

Aus Sicht der Verwaltung können alle städtebaulichen Belange nur unter Beibehaltung des Sanierungsgebietes und Nutzung der Fördermöglichkeiten des Programms „Stadtumbau West“ umgesetzt werden. Bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung bleibt jedoch eine gewerbliche Gemengelage bestehen. Die Konfliktsituation zum angrenzenden Wohngebiet kann nicht vollständig gelöst werden.

III. Kosten

Als städtischer Anteil sind im Rahmen bereits gezahlter Fördermittel (Stadtumbau West) als Kosten entstanden. Die Firma Niehoff hat sich beteiligt. Rückforderungen von Seiten der Fördermittelgeber sind nach derzeitigem Gesprächsstand nicht zu erwarten.

Für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts, die Änderung des Bebauungsplanes, ggf. die Änderung des Flächennutzungsplans fallen bei allen drei Varianten Kosten (Personal- und Sachkosten) an, ebenso für die Aufhebung des Sanierungsgebietes. Aussagen zur konkreten Höhe sind derzeit nicht möglich.