

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/066/2015

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Potentialfläche für den Sozialen Wohnungsbau - Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße

- Anlagen:
- 1 – Luftbild zur Fläche Penzendorfer Straße / Ecke Weißenburger Straße
 - 2 – Auszug FNP
 - 3a – Darstellung eines möglichen ersten Bauabschnittes
 - 3b – Darstellung der möglichen Gesamtbebauung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.06.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit Wohnbauträgern zur Entwicklung der Flächen für Sozialen Wohnungsbau aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Ziel der Stadt Schwabach ist, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Über die bereits erfolgten Planungen der Stadtverwaltung und der GeWoBau zur Aktivierung des kostengünstigen Wohnungsbaus wurde auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 24.02.2015 im Stadtrat am 27.03.2015 berichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, in den kommenden Sitzungen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele vorzustellen.

Die städtische Fläche an der Penzendorfer Straße / Ecke Weißenburger Straße kommt aus allgemeinen stadtplanerischen Gesichtspunkten für den Sozialen Wohnungsbau grundsätzlich in Betracht. Planungsrecht müsste im Rahmen einer FNP- Änderung und der Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

II. Sachverhalt

bisherige Untersuchungen

Im Stadtgebiet Schwabach wurden insgesamt 25 Flächen auf ihre Eignung untersucht. Parallel wurden Gespräche mit möglichen Trägern und Investoren geführt.

Potentialflächen

Im Ergebnis konnten, abgesehen von der mittlerweile begonnenen Baumaßnahme der GeWoBau in der Fürther Straße, bei 7 Flächen gute Voraussetzungen für eine Entwicklung festgestellt werden.

Über das Grundstück der ehemaligen Drei-S-Werke wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 22.05.2015 berichtet und ein neuer Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung, dort anteilig Wohnflächen für Sozialen Wohnungsbau zu schaffen, gefasst. Mit dem Grundstück Fl.Nr. 656/4 bietet sich eine weitere Fläche für die Entstehung von sozial gefördertem Wohnungsbau an.

Konzept zur Fläche Penzendorfer Straße Fl.Nr. 656/4 Gemarkung Schwabach

Das 5.344 m² große Grundstück (Siehe Luftbild Anlage 1) an der Penzendorfer Straße / Ecke Weißenburger Straße ist im städtischen Eigentum und derzeit unbebaut. Eine darauf befindliche Villa wurde nach negativer Prüfung der Denkmalswürdigkeit vor etwa 10 Jahren abgebrochen. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist als Parkplatz verpachtet. Die bestehende Infrastruktur (Nahversorgung mit Lebensmitteln, Nähe von Kindergarten, Schule, Ärzten, Anbindung ÖPNV, etc.) ist im Hinblick auf eine Wohnnutzung gut. Lärmschutz zur Penzendorfer und Weißenburger Straße ist zu beachten. Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung dargestellt (siehe Anlage 2). Der FNP wäre in diesem Punkt zu ändern. Das städtische Schulamt ermittelt derzeit den Bedarf. Parallel müsste ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Die aktuellen Überlegungen zur Erweiterung / Neubau der Helmschule konzentrieren sich ausschließlich auf das bestehende Schulgrundstück. Die Fläche Fl.Nr. 656/4 ist davon nicht betroffen. Allerdings ist sie städtebaulich im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche Fl.Nr. 656/20 zu betrachten. Die erforderlichen Planungsverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanverfahren) sollten beide Flächen einbeziehen.

Für eine bauliche Nutzung ist ein Konzept zur verkehrlichen Erschließung erforderlich. Denkbar ist eine Zufahrt über das Grundstück der GeWoBau an der Wallenrodstraße, über welche ein erster Bauabschnitt entlang der Weißenburger Straße erschlossen werden könnte. Für einen zweiten Bauabschnitt wäre die Verlagerung des Parkplatzes erforderlich. Damit könnte die Blockrandbebauung ergänzt werden. Ein dritter Bauabschnitt wäre erst nach Umplanung des Schulgeländes in Verbindung mit einer weiteren verkehrlichen Anbindung über die Penzendorfer Straße sinnvoll möglich. (Planungsabschnitte siehe Anlage 3a und 3b)

Weiterführende Planungen und Untersuchungen:

- Abgleich Bedarfsermittlung Schule und Kinderbetreuung
- Bewertung des Baumbestands sowie sonstiger umweltfachlicher Belange
- Lärmgutachten
- Parkierungs- / Erschließungskonzept
- FNP-Änderung
- Aufstellung eines Bebauungsplanes

III. Kosten

Durch den heutigen Bericht entstehen keine Kosten. Eventuell erforderliche weiterführende externe Untersuchungen und Gutachten lösen Planungskosten aus.