BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/187/2017**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum SAN 7
„Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“
- Billigungsbeschluss

Anlagen:
1. Rahmenplan
2. schriftliche Dokumentation - Vorbereitendende Untersuchungen zum SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ (siehe CD)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.05.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.05.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ wird gebilligt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 137 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel	PSK511101.0171000-0437			
Folgekosten	Für das Sanierungsgebiet wurden innerhalb des gesamten Sanierungszeitraums von ca. 15 Jahren Investitionen von insgesamt 2,5 Mio. € veranschlagt.			

I. Zusammenfassung

Die Stadt Schwabach hat mit mehreren Sanierungsgebieten in der Altstadt, bei der Kaserne und am Schwalbenweg erfolgreich den Stadtumbau voran bringen können. Die dort umgesetzten Maßnahmen verdeutlichen die Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten von Stadtumbau- und Sanierungsgebieten.

Gegenstand der aktuellen Untersuchung ist eine stadtplanerische Analyse der Bereiche Bahnhofstraße, Markgrafenareal und Angerstraße/Eilgutstraße, die zusammen im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Sanierungsgebiet 7 (SAN 7) „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ bilden. Das Gebiet erstreckt sich vom Rand der Altstadt über die Bahnhofstraße bis jenseits des Bahnhofareals. Für das Gebiet steht mittel- bis langfristig ein Strukturwandel bevor, der bedeutenden Einfluss auf die künftige Stadtentwicklung haben wird.

Insgesamt sollen für diesen heterogenen Bereich mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen werden.

Der Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ wurde von der Regierung 2012 vorläufig zugestimmt, unter der Bedingung, dass eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen muss.

II. Sachverhalt

1. Ergebnis / zeitlicher Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Die Notwendigkeit für Sanierungsmaßnahmen im SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ wird mit den vorbereitenden Untersuchungen (siehe Anlage) nachgewiesen.

- Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen 06.05.2011
- Ortsübliche Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen 27.05.2011
- Vorstudie für die Erstellung eines Entwicklungskonzepts Juni – Sept. 2011
- Antrag auf Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ bei der Regierung von Mittelfranken November 2011
- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ab Anfang 2012
- Eigentümer- und Anliegerbefragungen Juli 2013
- Schlüsselpersonengespräche März 2015
- Abstimmungstermin mit der Regierung November 2015
- Erstellen der schriftlichen Dokumentation bis Ende 2016
- Erläuterung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Planungs- und Bauausschuss und Stadtrat Mai 2017
- Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Juni / Juli 2017
- Beschluss über die Sanierungssatzung und Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes September2017
- Bekanntmachung der Sanierungssatzung Oktober 2017

2. Aufgaben und Ziele der Sanierung / Rahmenplanung

Im SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ sollen die verschiedenen städtebaulichen Missstände behoben werden. Ziel ist es, das Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsumfeld zu verbessern, die Aufwertung des Quartiers und die Schaffung eines attraktiven Stadteingangs.

Folgende allgemeine übergeordnete Ziele sollen insbesondere im Untersuchungsgebiet erreicht werden:

- Schaffen eines attraktiven Wohnumfelds und Stadtbilds/ Aufwertung zu einem gemischt genutzten, innenstadtnahen und zukunftsfähigen Quartier (Sanierung der schlechten Bausubstanz, Neugestaltung des Straßenraums, Aufwertung der Freiflächen)

- Stärkung der Entwicklungsachse Altstadt-Bahnhof

- Verminderung der Verkehrsprobleme (Lärmminderung, Erhöhung der Verkehrssicherheit, Verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer, barrierefreie Verbindung Altstadt- Bahnhof)

- Umnutzungskonzepte für gewerbliche Bereiche mit fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten

- Entwicklungskonzept für Brachflächen (Sanierung der Altlasten, Neuordnung der Erschließung, Zwischennutzungen)

- Klimagerechte und energiesparende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen

Zur detaillierteren Bestimmung der Sanierungsziele lässt sich das Untersuchungsgebiet thematisch und bezogen auf die voraussichtlich stark variierenden Zeiträume der Realisierung in fünf verschiedene Bereiche gliedern (siehe Anlage Rahmenplan).

<u>Markgrafenareal (Neuordnung)</u>

Ziel:	Nutzungsmix Verwaltung / Kultur / Einzelhandel / Wohnen als Erweiterung der Innenstadt durch Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Nutzungen
Aufgaben:	Raumkanten, Freiräume, Wegebeziehungen, Verkehr, ÖPNV, Parken
Zeitraum:	2017-2027

<u>Bahnhofstraße (Straßenneugestaltung)</u>

Ziel:	Aufwertung durch Ausbau zur „Neuen Meile“ / neue Straßengestaltung und Nutzungskonzept des öffentlichen Raums (Freiflächen, Gastronomie etc.)
Aufgaben:	Verkehrsberuhigung, Parken, Radwege, breiter Fußweg, Außenflächen Gastronomie, ÖPNV, Beleuchtungskonzept, Fassadensanierung, Straßenbäume, Gestaltung Vorgärten, Hofbegrünung
Zeitraum:	2017-2027

<u>RIBE-Areal (Umstrukturierung Gewerbe-Wohnen)</u>

Ziel:	Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers am Stadtpark in Abstimmung mit der laufenden Umstrukturierung des Gewerbestandorts, Stärkung des Verwaltungsstandorts der Fa. RIBE entlang der Bahnhofstraße
Aufgaben:	Stufenweise Umstrukturierung einer Gewerbefläche, Altlastengutachten, Modernisierungsgutachten, Erhalt der raumprägenden Gebäude, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Neuordnung und Aufwertung des Straßenraums
Zeitraum:	2017-2027

BayWA-Gelände (Umnutzung)

Ziel: Weiterentwicklung und Anpassung des heutigen Gewerbestandorts
Aufgaben: Modernisierungsgutachten Baudenkmal / Konzept für Folgenutzung, Sanierung, Wegeverbindung zwischen Areal Eilgutstraße und Bahnhofstraße, Erhalt Baumbestand
Zeitraum: 2017-2027

Eilgutstraße

Ziel: Entwicklung einer Bahnbrache
Aufgaben: Nutzungskonzept für Areal in unmittelbarer Bahnhofsnähe Dienstleistungsstandort, Hochschule, Festplatz, multifunktionale Freifläche (Sport und Spiel), Erhalt Baumbestand, Erhalt Biotop (LB 70), Rad-und Fußwegeverbindungen Richtung Bahnhof und Altstadt sowie Landschaftspark Süd, Parken, Lärmschutz Bahn
Zeitraum: 2022-2032

3. Maßnahmenplanung

Mit der Maßnahmenplanung, ebenfalls Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen (siehe Anlage) werden konkrete Einzelmaßnahmen dargestellt, welche im Rahmen der Sanierung von der Stadt als öffentlich-gemeinschaftliche Maßnahmen und als Voraussetzung privater Initiativen durchgeführt werden können.

Die Auflistung der Maßnahmen spiegelt den derzeit erkennbaren Bedarf wieder und wird gegebenenfalls fortgeschrieben. Neben den im Maßnahmenkatalog erfassten erforderlichen planerischen Vorarbeiten, Ordnungs- und Baumaßnahmen muss noch der Satzungsbeschluss gefasst werden und Informationsarbeit bzw. Projektsteuerungsarbeit erbracht werden, um die Durchführung der Sanierung gewährleisten.

Insgesamt erscheinen zunächst planerische Konzepte für das Vorgehen in den nächsten Jahren sinnvoll und notwendig auf deren Grundlage dann strukturiert und inhaltlich sowie zeitlich abgestimmt einzelne Maßnahmen realisiert werden sollen.

Maßnahmenbereich Markgrafenareal/ Post

Im Gebiet um den heutigen Markgrafensaal soll ein Nutzungsmix aus Gemeinbedarf (Verwaltung, Kultur) und Einzelhandel als Ergänzung zur Altstadt entstehen. Alternative Ideen zu Lage, Zuordnung, Anbindung an die Altstadt, Gestaltung der zukünftigen Nutzungen und Ordnung des Verkehrs soll ein städtebaulicher Wettbewerb bieten.

- Erstellung von Gutachten und Untersuchungen als Grundlage für den städtebaulichen Ideenwettbewerb
- Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Post-/ Markgrafenareal (mit verstärkter Öffentlichkeitsarbeit, evtl. durch öffentliches Preisgericht). Das Ergebnis soll ein modulares Konzept zur schrittweisen Entwicklung liefern.
- Bauleitplanung

- Realisierung einzelner Bauabschnitte auf Grundlage des Gesamtkonzepts

Maßnahmenbereich Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße benötigt entsprechend ihrer Lage als Stadteingang und Hauptverbindungsachse zur Stadtmitte eine Erneuerung bzw. Umgestaltung. Die Möglichkeiten hierbei sind abhängig vom Ausgang der geplanten Umklassifizierung der Bahnhofstraße von einer Staatsstraße zur Gemeindestraße.

- Verkehrsgutachten Bahnhofstraße
- Entwicklung eines neuen Nutzungskonzeptes „Neue Meile“
- Entwurf zur Neustrukturierung und Neugestaltung des Straßenraums
- Straßenausbau Bahnhofstraße (Verbreiterung des Gehwegs, Getrennte Radstreifen sowie Verbesserung der Radwegeführung, größere Baumbeete, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Beleuchtungskonzept, Barrierefreier Ausbau, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten)
- Gebäudesanierung (Beratung und individuelle gestalterische Vorgaben im Rahmen der Sanierungsvereinbarung zur Förderung im Fassadenprogramm, Einbeziehung der Vorgärten und Einfriedungen)
- Neugestaltung der Grünfläche (Vorbereich Friedhof)

Maßnahmenbereich RIBE-Areal

Auf dem historischen Gewerbestandort zwischen Bahnhofstraße und Stadtpark läuft eine betriebliche Umstrukturierung. Ziel der Firma RIBE ist die Verlagerung der Produktion und Stärkung des Verwaltungsstandorts mit Firmenzentrale. Die Zug um Zug freiwerdenden Flächen und Gebäude sollen möglichst nahtlos einer Folgenutzung zugeführt werden um Leerstände und unattraktive Zwischennutzungen zu vermeiden.

- Modernisierungsgutachten für den stadtbildprägenden Gebäudebestand
- Altlastenuntersuchung RIBE
- Verkehrsuntersuchung/ Neuordnung der Parksituation
- Aufstellung eines Bebauungsplans, mit Änderung des Flächennutzungsplanes, unter Einbeziehung der Walpersdorfer Straße und der Birkenstraße, Durchgängigkeit von der Bahnhofstraße zur Stadtparkstraße
- Straßenausbau Birkenstraße
- Neuordnung Parkplätze, Herstellung einseitiger Geh-/Radweg
- Straßenausbau Walpersdorfer Straße / Neuordnung der Parkplätze
- Sanierung/ Umnutzung des Gebäudebestands mit Aufwertung der Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht

Maßnahmenbereich Baywa-Areal / Eilgutstraße / Walpersdorfer Straße

Im Bereich der Eilgutstraße ist eine Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen ebenso denkbar wie gewerbliche Nutzungen. Damit verbunden sind eine Neuordnung der Erschließung im Zusammenhang mit gestalterischen und funktionalen Verbesserungen und das Schaffen einer attraktiven fußläufigen Erschließung und Radverbindung Richtung Stadtmitte. Abhängig von der künftigen baulichen Nutzung sind Lärmschutzmaßnahmen gegen den Bahnlärm vorzusehen. Zudem ist bei der Entscheidung über eine Folgenutzung auch die bestehende Skateranlage zu berücksichtigen, bzw. eine Erweiterung um zusätzliche Spielmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene. Dabei ist das geschützte Biotop zu erhalten.

Entlang der Walpersdorfer Straße ist die Abgrenzung zwischen rein gewerblicher Nutzung und Mischgebiet neu festzulegen. Bei der Suche nach einer Folgenutzung für die denkmalgeschützte Lagerhalle Walpersdorfer Straße 23 stellt die Festsetzung als Gewerbegebiet im dort rechtkräftigen Bebauungsplan ein Entwicklungshindernis dar. Bei einer Überplanung ist auf eine Durchgängigkeit zwischen Bahnareal und Walpersdorfer Straße zu achten.

- Neues Nutzungskonzept Baywa-Areal / Eilgutstraße / Walpersdorfer Straße (auch als räumlicher Schwerpunkt in der Fortschreibung des „ISEK 2020“ denkbar)
- Modernisierungsgutachten für Baudenkmäler. Die Baudenkmäler bieten sich als Leuchtturmprojekte an, deren Sanierung einen positiven Effekt auf die Entwicklung des Maßnahmenbereichs haben kann.
- Altlastenuntersuchung ehemalige Bahnflächen
- Lärmgutachten Baywa-Areal / Eilgutstraße
- Bauleitplanung Baywa-Areal / Eilgutstraße / Walpersdorfer Straße
- Sanierung der Baudenkmäler
- Rückbau / Ordnungsmaßnahmen
- Anpassung der Infrastruktur

4. Weiteres Vorgehen

In der heutigen Sitzung soll das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum SAN 7 „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen werden. Der Auslegungszeitraum ist vom Mitte Juni bis Mitte Juli 2017 vorgesehen. Abhängig vom Umfang der vorgebrachten Stellungnahmen ist der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes frühestens im September 2017 möglich.

Daraus ergibt sich die Möglichkeit, mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken vollwertig in das Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen zu werden und für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen Fördermittel zu akquirieren.

Vorrangig soll ab 2018 die weitere Entwicklung auf dem Markgrafenareal einschließlich Postfläche untersucht (Gutachten zu Verkehr, Baugrund, Ermittlung des Flächenbedarfs) vorangebracht werden.
Für 2019 ist die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs (mit verstärkter Öffentlichkeitsarbeit, evtl. durch öffentliches Preisgericht) geplant. Das Ergebnis soll ein modulares Konzept zur schrittweisen Entwicklung liefern. Danach kann mit der Realisierung einzelner Bauabschnitte auf Grundlage des Gesamtkonzepts begonnen werden.

III. Kosten

Seit der vorläufigen Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ Anfang 2012 wurde in Abstimmung mit der Regierung eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Diese Übersicht zeigt die finanzielle Durchführbarkeit der Stadtumbaumaßnahme, sie enthält Informationen zu Kosten, Finanzierung und Durchführungszeitraum der für den Stadtumbau erforderlichen Maßnahmen und wird jährlich im Rahmen des Jahresantrags bei der Regierung fortgeschrieben.

Für das laufende Haushaltsjahr 2016/17 stehen noch 94.000 € auf der **PSK511101.0171000-0437** zur Verfügung.