



BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die förmliche Festlegung des SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren

Das Sanierungsgebiet, mit einer Gesamtgröße, von 16,3 ha erstreckt sich vom Rand der Altstadt über das Markgrafen- und Postareal, den südlichen und nördlichen Bereich der Bahnhofstraße und den südlichen Bereich der Rother Straße. Im Süden wird das Gebiet durch die Walpersdorfer Straße und die Bahnlinie umgrenzt.

Da das Wohnviertel um die Anna-Klein-Straße städtebaulich intakt ist und keine Notwendigkeit zur Sanierung besteht, ist es im Sanierungsgebiet nicht eingeschlossen.

Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus dem Plan vom 02.10.2017, der Bestandteil der Satzung ist.

Die vorbereitende Untersuchung (VU), mit Erfassung von Strukturdaten, Planungsgrundlagen und Bestandsaufnahme sowie Analyse ist abgeschlossen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Funktion und Struktur im Gebiet Mängel aufweisen, die dem hochwertigen innerstädtischen Standort nicht gerecht werden.

Die Untersuchung hat weiter ergeben, dass eine Sanierung bzw. Aufhebung der Missstände möglich ist und aufgrund der Sanierungsbereitschaft der Stadt Schwabach auch eine Durchführung erfolgen kann.

Im SAN 7 „Sanierungsgebiet 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 (Lärminderung, Erhöhung der Verkehrssicherheit, Verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer, barrierefreie Verbindung Altstadt- Bahnhof, Stärkung der Nahmobilität, Carsharing, Elektromobilität)
- Umnutzungskonzepte für gewerbliche Bereiche mit fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten
- Entwicklungskonzept für Brachflächen (Sanierung der Altlasten, Neuordnung der Erschließung, Zwischennutzungen)
- Anpassung an den Klimawandel (durch Entsiegelung und Begrünung)
- 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:

1. Markgrafenaerial (Neuordnung)

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

2. Bahnhofstraße (Straßenneugestaltung)

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

3. RIBE-Areal (Umstrukturierung Gewerbe-Wohnen)

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

4. 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

5. 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

Nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf die Anwendung der in den §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch erfolgen.

Die Vorschriften des § 144 Baugesetzbuch finden Anwendung, da die Stadt Schwabach nicht Eigentümerin der Grundstücke ist (§ 144 (4) Baugesetzbuch). Ein Sanierungsvermerk ist im Grundbuch gemäß § 143 (2) BauGB einzutragen.

Die Finanzierung der Sanierung kann als gesichert bezeichnet werden, da die Stadt sich bereit erklärt hat, ihren Anteil von 40 % an den Kosten aufzubringen.

Das im vereinfachten Verfahren durchzuführende Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“.

Erstellt am 02.10.2017

Schwabach, den

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41