



AMT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

Claudia Wöpke

1. OG, Zi. Nr. 126
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-527
Telefax 09122 860-503
claudia.woepke@schwabach.de

PROTOKOLL

Bürgerinformationsveranstaltung am 26.10.2017

Strukturplan nördlich entlang der BAB6

07.11.2017

Im Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:45 Uhr

Anwesende

ca. 150 Bürgerinnen und Bürger

Moderation:	Dr. Thomas Donhauser	Bürgermeister
Podium:	Ricus Kerckhoff	Stadtbaurat
	Ralph Maidel	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Bauordnung
	Harald Bergmann	Geschäftsführer Gewobau
	Timo Gaab	Grundstücksbesitzer im Plangebiet
	Sofie Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

-
1. Begrüßung durch Herrn Dr. Donhauser
Ziel des Abends ist die Information über den Planungsstand und die Weiterarbeit.
Fragen, Kritiken und Wünsche der Bürger werden gesammelt und werden später in die Entscheidung mit einfließen.
 2. Herr Kerckhoff erläutert die Gründe für die Erarbeitung dieses Strukturplanes.
Vor dem Bau der A6 gab es bereits Planungen für eine weitere Bebauung an diesem Standort. Im Jahr 2007 wurde das Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung der A6 durchgeführt. Die Stadt hat Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst, so dass die geplanten Bauflächen bei der Lärmschutzberechnung von der Autobahn mit berücksichtigt werden konnten. Bis zum Jahr 2019 sollen die Schallschutzmaßnahmen der Autobahn realisiert werden.
In Schwabach gibt es einen steigenden Wohnraumbedarf. Um diesen zu decken und damit die Bau- und Mietpreise nicht explodieren, sollen Wohnflächen bereitgestellt werden. Bereits bebaute Gebiete werden nachverdichtet, aber es sollen auch neue Flächen entwickelt werden.
Der Strukturplan dient zur Überprüfung, ob eine Bebauung überhaupt machbar ist.
 3. Vorstellung und Erläuterung des Strukturplanes durch Frau Arnold in Form einer PowerPoint-Präsentation.

4. Podiumsdiskussion

Frage 1 Herr Bergmann	<p>Wozu gibt es eine Stadterweiterung? Brauchen wir in Schwabach überhaupt so viel neuen Wohnraum?</p> <p>Herr Bergmann verweist auf die Erfahrungen in Bezug auf die Wohnungssituation in Schwabach. Bei der Gewobau besteht eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen in Schwabach, auch aus Nürnberg und dem Landkreis. Er verweist auf die ehemalige Kaserne in Schwabach, wo die SGS ein Wohngebiet entwickelt hat. Dort gab es eine hohe Nachfrage insbesondere von jungen Familien für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Es besteht eine Nachfrage nach Grundstücksgrößen von 450 bis max. 630m². Es wird auf die Warteliste bei der Gewobau verwiesen.</p>
Frage 2 Herr Gaab	<p>Herr Gaab, warum sind Sie hier?</p> <p>Er stammt aus Forsthoof. Seine Eltern besitzen ein kleines Reihnhaus, ihm gehört das Grundstück in der Verlängerung. Er hat Interesse, dorthin zu ziehen. Herr Gaab kennt viele 30-40- Jährige, die Wohnraum in Schwabach suchen.</p>
Frage 3 Herr Kerckhoff	<p>Wieso soll diese Fläche entwickelt werden und keine andere?</p> <p>Das Gebiet kann an die vorhandene Infrastruktur gut angebunden werden.</p>
Frage 4 Herr Maidel Dr. Donhauser	<p>Was ist ein Strukturplan und was ist der Unterschied zum Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan)?</p> <p>Der FNP stellt die Nutzungen bezogen auf die Fläche dar. Die Stadt hat hier die planungsrechtliche Hoheit.</p> <p>Im B.-Plan wird verbindlich festgesetzt, wie gebaut werden kann. Er stellt die Grundlage für die Baugenehmigung dar.</p> <p>Der Strukturplan stellt ein Entwicklungskonzept dar. Eine rechtliche Bindung entsteht hierdurch noch nicht. Grundlegende Themen werden vorab hinterfragt (z.B. Erschließung, Lärmschutz u.a.), die verschiedenen Entwicklungsbereiche werden abgestimmt. Die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauung kann mit dieser Planung bestätigt werden.</p> <p>Aus dem FNP und Strukturplan ergibt sich kein Baurecht. Wir stehen noch am Anfang einer Planung.</p>
Frage 5 Herr Kerckhoff	<p>Wie wirkt sich die Strukturplanung auf die Verkehrslage aus?</p> <p>Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an die vorhandenen Sammelstraßen. Durch ein Verkehrsgutachten muss überprüft werden, wie leistungsfähig diese Straßen sind. In entsprechender Dichte kann dann die Bebauung ausfallen. Der Verkehr wird zunehmen.</p>
Frage 6 Frau Arnold	<p>Welche Punkte sind noch offen und können erst in den nächsten Verfahrensschritten abgeklärt werden?</p> <p>Es werden ein Verkehrsgutachten, für die Bebauungspläne zusätzliche Lärmgutachten, eine hydrodynamische Kanalnetzrechnung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.</p>
Frage 7 Herr Kerckhoff	<p>Wie werden die Forsthofer künftig an der Planung beteiligt?</p> <p>Die heutige Veranstaltung dient hauptsächlich nur der Information. Im förmlichen Bebauungsplan- Verfahren können die Bürger Anregungen</p>

	und Bedenken vorbringen, die dann im Gremium (Stadtrat) behandelt werden. Die Verfahren werden ortsüblich auf der Internetseite und im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Planunterlagen sind dann im Internet einsehbar und hängen im Amt für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich aus. Auch die Gutachten können eingesehen werden.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Schriftliche Anfragen des Herrn B.

Herr B. Herr Kerckhoff	Welche Folgen ergeben sich mit Inkrafttreten dieses Strukturplanes und später mit dem Bebauungsplan für die Anlieger? Aus dem Strukturplan ergeben sich keine Folgen, mit dem späteren Bebauungsplan entsteht Baurecht mit den gleichen Rechten und Pflichten, wie in den bereits angrenzenden Bebauungsplangebieten.
Herr B. Herr Kerckhoff	Sind meine Grundstück mit betroffen? Ja, ein Grundstück liegt im Plangebiet.
Herr B. Herr Kerckhoff	Werden bzw. wann werden die Kosten für die Erschließung anteilig auf alle anliegenden Grundstücke umgelegt oder nur auf die dann bebauten Grundstücke? Betroffen sind die Grundstücke, die von der jeweiligen Erschließungsanlage erschlossen sind. Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge können bei Baubeginn erhoben werden.
Herr B. Herr Kerckhoff	Ist eine Grundsteuererhöhung dann zu erwarten? Eine Grundsteuererhöhung hat nichts mit dem Strukturplan zu tun. Wenn eine Bebauung stattfindet, dann muss die Grundsteuer B statt A für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden.
Herr B. Herr Kerckhoff	Ist in Zukunft eine Abgabe auf dann unbebaute Grundstücke zu erwarten (Bauzwang)? Davon ist nicht auszugehen.
Herr B. Herr Kerckhoff	Ist die Zwangsenteignung in unserem Fall ein anwendbares Mittel der Stadt Schwabach, um geplante Erschließungsmaßnahmen durchzusetzen? Es wird evtl. ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Ein Enteignungsverfahren ist möglich, wird aber sicherlich nicht angestrebt.

6. Diskussion

Frau R. Herr Kerckhoff	<p>Wie viele neue Einwohner wird es geben? Wird es neue Kindergartenplätze, Nahversorgung, Apotheke, Arzt geben? Wie ist die Infrastruktur für das neue Gebiet angedacht?</p> <p>Das hängt von der vorhandenen Infrastruktur ab, wieviel die vorhandenen Straßen und der Kanal verkraften. Es wird mit ca. 800-900 Einwohnern gerechnet. Das Gebiet ist momentan sehr gut mit Kindergartenplätzen versorgt. Ob noch ein Bedarf bestehen wird, hängt davon ab, wann das Gebiet bebaut wird. Die weitere Infrastruktur ist auch wichtig, aber es braucht dazu auch die entsprechenden Betreiber.</p>
Frau R. Herr Dr. Donhauser	<p>Der Verschwenk der Straße an der Autobahn betrifft unmittelbar ihren Vorgarten. Frau R. wünscht etwas mehr Platz vor ihrem Wohnzimmer.</p> <p>Der Hinweis wird mit aufgenommen und kann berücksichtigt werden. Der Plan ist nicht in Stein gemeißelt.</p>
Bürger Herr Kerckhoff	<p>Werden auch die Anschlussstraßen saniert, z.B. die Kammersteiner Straße?</p> <p>Unabhängig vom Strukturplan befindet sich die Kammersteiner Straße in keinem guten technischen Zustand. In der Prioritätenliste der Stadt zum Straßenausbau sind bereits Maßnahmen vorgesehen. Das betrifft auch die Lindenstraße. Es ist nicht vorgesehen, die Straßen aufgrund der Strukturplanung zu verbreitern.</p>
Bürgerin Herr Dr. Donhauser	<p>Sie begrüßt es, dass wir an die Kinder denken. Sie wünscht jedoch, dass auch Einkaufsmöglichkeiten für Senioren berücksichtigt werden. Nach ihrer Vorstellung wäre ein Bauplatz für einen Discounter in der Lindenstraße- kurz vor der Brücke- für Senioren ohne Auto einzuplanen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, Flächen für eine Nahversorgung sind bereits im Strukturplan eingeplant. Es muss jedoch ein Nahversorger gefunden werden, der bereit ist, sich dort anzusiedeln.</p>
Bürger Herr Kerckhoff	<p>Was passiert mit den Gebäuden der Autobahnmeisterei? Werden die Wohngebäude abgerissen?</p> <p>Die Fläche der Autobahnmeisterei gehört nicht der Stadt, sie gehört zur Autobahnfläche und somit dem Bund. Die Stadt hat hier keine Planungshoheit. Der Bund plant dort eine Ersatzaufforstungsfläche und dann müssten Gebäude abgerissen werden. Die Stadt plant jedoch dort eine gemischte Baufläche, wo sich z.B. ein Nahversorger ansiedeln könnte. Ein Teil ist bereits Wohnen. Die Wohngebäude wären dann weiterhin zulässig. Gegenwärtig laufen noch die Verhandlungen mit dem Bund.</p>
Bürger Herr Kerckhoff	<p>Wann kann man Grundstücke erwerben und wie erfolgt die Auswahl der Käufer bei großer Nachfrage?</p> <p>Momentan ist es nicht möglich, einen Termin zu nennen. Im Idealfall wären erst im Jahr 2019 Baugenehmigungen rechtlich möglich. Die Baugrundstücke gehören nicht der Stadt. Dementsprechend werden die Grundstücke auf dem freien Markt verkauft und es wird keinen</p>

	Verteilungsmaßstab geben.
Herr S.	Herr S. spricht für sich und seine Nachbarn. Grundsätzlich findet er es gut, dass neue Bauflächen ausgewiesen werden. Er wendet sich jedoch gegen die unmittelbar an sein Grundstück grenzende Fläche für Geschosswohnungsbau. Sein Grundstück wäre dann nur von Geschosswohnungsbauten umgeben. Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser waren aus seiner Sicht in Ordnung.
Herr Kerckhoff	Der Lärmschutzwall der Autobahn wird viel Lärm wegnehmen. Jedoch je höher die Gebäude sind, umso verlärmter sind sie. Dementsprechend ist Geschosswohnungsbau nur im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich. Dort gibt es ja auch schon Geschosswohnungsbau. Unter Geschosswohnungsbau werden max. 3- 4- geschossige Gebäude verstanden.
Herr Dr. Donhauser	Herr Dr. Donhauser konstatiert, dass hier zwei unterschiedliche Interessen aufeinander stoßen. Auf der einen Seite will die Stadt viele Wohnungen schaffen und entsprechend auch in die Höhe bauen, auf der anderen Seite sind die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Der Konflikt muss beachtet werden und es wird dazu weitere Diskussionen geben.
Herr P.	Herr P. erkundigt sich, ob es konkrete Pläne für das Areal mit dem Geschosswohnungsbau gibt?
Herr Kerckhoff	Es werden insgesamt etwa 350 Wohneinheiten geplant, d.h. 800-900 Einwohner könnten im gesamten Gebiet wohnen. Zu den Geschosswohnungsbauten können noch keine genaueren Angaben gemacht werden.
Bürger	Er befürchtet ein Verkehrsproblem. Die Kettelerstraße und die Lindenstraße sind nach seiner Ansicht zu klein und zu schmal für weiteren Verkehr. Der Johanniter Kindergarten wäre verkehrstechnisch eine Katastrophe.
Herr Dr. Donhauser	Herr Dr. Donhauser verweist auf die noch ausstehenden Verkehrsgutachten.
Herr K.	Herr K. beklagt, dass alle Bebauungsplanverfahren zu lange dauern würden. Er nennt als Beispiele: Dillinghof, ehemaliges Drei-S-Werk und die Fläche östlich des E-Centers. Es fehlen verfügbare Wohnräume.
Herr Kerckhoff	Die Stadt muss prüfen, ob es auch technisch umsetzbar ist. D.h. die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange müssen beteiligt werden, der Naturschutz muss berücksichtigt werden, oftmals sind es auch rechtliche Probleme. Es müssen alle Belange berücksichtigt werden.
Herr G.	Herr G. schlägt vor, die geplante Grünfläche entlang des Lärmschutzwalls evtl. weiter nach hinten zu verlegen und vorne, wo es ruhiger wäre, zu bauen.
Frau Arnold	Es gibt drei Gründe, warum die Grünfläche entlang des Walls verläuft: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die 20m Bauverbotszone entlang der BAB6 2. Der Lärmschutzwall wird 12 m hoch, die direkte Lage daneben wäre wenig attraktiv 3. Der vorhandene Grünzug soll erhalten werden.
Herr B.	Herr B. erkundigt sich, bis wann es eine Entscheidung zur Fläche der ehemaligen Autobahnmeisterei bzgl. des Bannwaldes geben wird. Beim Ausbau des Autobahnkreuzes Nürnberg-Ost entfällt Bannwald.

Herr Kerckhoff	<p>Deshalb hat der Bund ein Interesse Ersatzfläche für den Bannwald zu schaffen. Bei der Regierung von Mittelfranken läuft das Planfeststellungsverfahren. Die Stadt hat sich an diesem Verfahren beteiligt und dazu Stellung genommen. Wegen des Bannwaldes würden intakte Wohngebäude abgerissen werden, die Stadt möchte dort ein Mischgebiet ausweisen.</p> <p>Bis wann eine Information vorliegen wird, wissen wir nicht. Das soll uns aber im weiteren Fortgang der Planung nicht behindern.</p>
Herr F. Herr Kerckhoff	<p>Herr F. schlägt einen Wanderparkplatz für die Maisenlach an der Südseite der BAB 6 vor.</p> <p>Das momentane Parkverbot besteht dort wegen des BAB 6- Ausbaus. Das wird sich im nächsten Jahr ändern.</p>
Frau R. Herr Kerckhoff	<p>Sie erkundigt sich, ob die Gärten an der Saazer Straße dann auch Erschließungskosten zahlen müssen?</p> <p>Die Grundstücke, die künftig erschlossen werden, müssen sich daran beteiligen. Die, die dahinterliegen nicht..</p>
Frau R. Herr Kerckhoff	<p>Frau R. führt aus, dass durch das Kleingewerbe auf der Fläche der ehemaligen Autobahnmeisterei die Erschließungsstraße dort noch mehr frequentiert sein wird. Wie ist da der Lärmschutz geregelt?</p> <p>Das geplante Mischgebiet ist kein Gewerbegebiet. Es wird evtl. eine Nahversorgungseinrichtung angesiedelt, die aber nur der Versorgung des Gebietes dient und keinen überörtlichen Verkehr erzeugt.</p>
Frau R. Herr Dr. Donhauser	<p>Sie befürchtet, dass der Autoverkehr durch das Neubaugebiet auf den bestehenden Straßen, z.B. auf der Joachimsthaler Straße, stark zunimmt.</p> <p>Herr Dr. Donhauser verweist auf die zu erstellenden Verkehrsgutachten.</p>
Bürger Herr Maidel Herr Dr. Donhauser	<p>Er möchte wissen, wieviele m² Verkaufsfläche angedacht sind und äußert gleichzeitig die Befürchtung, dass sich ein kleiner Laden für einen Anbieter nicht rechnet.</p> <p>Maßgeblich für die Größe der Fläche ist die Ausweisung als Mischgebiet. Dort sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. D.h. es ist kein Discounter > 800m² Verkaufsraumfläche bzw.> 1.200m² Grundfläche zulässig, sonst müsste ein Sondergebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Die Stadt wird das prüfen.</p>
Frau F. Herr Kerckhoff	<p>Sie bemängelt den schlechten Zustand der Lindenstraße und die schlechte Busanbindung. Sie sieht keine Notwendigkeit, dass für 800 zusätzliche Einwohner ein Aldi benötigt wird, der die ganze Stadt versorgen würde. Es würde zusätzlicher Lärm entstehen.</p> <p>Aldi und Lidl sind nicht unbedingt geplant. Ein Discounter ist nicht vorstellbar. Die Strategie der Firmen ist vor allem eine gute Erreichbarkeit an Hauptstraßen und in Gewerbegebieten. Die Erwartungen und Befürchtungen der Anwohner müssen gedämpft werden. Wenn eine Nahversorgung dort entsteht, dann sind das kleine Ladengeschäfte.</p> <p>Bzgl. des schlechten Zustandes der Lindenstraße- eine Sanierung ist geplant.</p>
Bürgerin	<p>Sie verweist auf die Garagen und Stellplatzsatzung. Es sollte Rücksicht auf</p>

Herr Kerckhoff	<p>das bestehende Problem bei den Parkplätzen genommen werden. Weiterhin schlägt sie einen Bewegungs-Parcours für Jung und Alt vor. Sie möchte wissen, wieviel Fläche befindet sich in privater und in öffentlicher Hand.</p> <p>Die Autobahnmeisterei gehört zur Autobahn als gewidmete Fläche. Die weiteren Flächen gehören privaten Eigentümern und Institutionen.</p>
Herr S.	<p>Herr S. sieht einen Hochbau in der Mitte des Plangebietes problematisch, für ihn sind die vorgetragenen Gründe nicht nachvollziehbar. Er plädiert dafür, die Interessen der Umliegenden stärker einzubeziehen.</p> <p>Bezüglich der Nahversorgung äußert er die Befürchtung, dass die vorgesehenen Flächen brach liegen werden. Die Kleinversorger sind stark rückläufig in Forsthof. Er weist nochmal darauf hin, dass wir von 800 zusätzlichen Menschen reden.</p>
Herr Dr. Donhauser	<p>Er weist darauf hin, dass wir erst am Anfang der Planung stehen und der Interessenskonflikt bleibt erst mal bestehen.</p>
Bürger	<p>Er sieht im Bereich der „Ami-Häuser“ einen sozialen Brennpunkt und ist der Meinung, dass dort den Geschosswohnungsbau anzusiedeln zur Verdichtung des sozialen Brennpunktes führen würde. Es sollte besser eine Entzerrung stattfinden. Er fragt nach, ob soziale Aspekte bei der Planung mit berücksichtigt werden.</p>
Herr Kerckhoff	<p>Er führt aus, dass wir in Schwabach versuchen, heterogen zu gestalten. und nicht nur in einer Bauform bauen. Eine Durchmischung ist wichtig.</p>
Herr Bergmann	<p>Geschosswohnungsbau ist nicht gleichzusetzen mit den ehemaligen „Ami-häusern“. Er führt als positives Beispiel den Geschosswohnungsbau auf den von der SGS entwickelten Flächen im O'Brien-Park Süd an. Die Punkthäuser fügen sich gut ein. Geschosswohnungsbau muss auch nicht unbedingt sozialer Wohnungsbau sein.</p>
Herr Dr. Donhauser	<p>Er stellt die Frage, ob sich aus Geschosswohnungsbauten auf den Charakter der Menschen schließen lässt?</p>
Herr Bergmann	<p>Seine Antwort lautet: Nein</p>
Bürger	<p>Er widerspricht Herrn Bergmann. Es handelt sich hier doch um Wohnblöcke und keine Punkthäuser.</p>
Herr Kerckhoff	<p>Man wird mit diesem Thema sensibel umgehen, es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes diskutiert werden.</p>
Bürger	<p>Er verweist auf einen älteren Plan des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung und findet ihn nachvollziehbar und sinnvoll.</p>
Bürger	<p>Er wohnt in der Straße An der Autobahn. Sie hat sich zu einer Rennstrecke entwickelt. Daher begrüßt er die geplante entzerrte Straßenführung.</p>
Bürger	<p>Er äußert sich positiv zum vorgelegten Strukturplan mit dem Grün und der Straßenführung.</p>

7. Weiterarbeit

- Im November Stadtrat soll der Strukturplan beschlossen werden.
- Innerhalb der nächsten 2 Wochen können noch Anregungen per E-Mail dem Stadtplanungsamt übermittelt werden.
- Das Protokoll der Bürgerinformation und die Pläne zum Strukturplan werden im Internet eingestellt.
- Bebauungspläne und Straßenplanungen werden erarbeitet.

8. Zusammenfassung der Diskussion in Schlagworten



Schwabach, den 13.11.2017

Claudia Wöpke
Protokoll