

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/194/2017

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Sofie Arnold

(Änderungen sind rot gekennzeichnet.)

Strukturplan nördlich entlang der BAB 6

Anlagen:

- 1) **Strukturplan, geänderte Fassung vom 06.12.2017**
- 2) Grünstruktur
- 3) Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung
- 4) Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.10.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.11.2017	öffentlich	Beschluss
Planungs- und Bauausschuss	16.01.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.01.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Strukturplan nördlich entlang der BAB 6 wird i.d.F. vom 06.12.2017 beschlossen.

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

I. Zusammenfassung

Im Stadtteil Forstthof sind im FNP Wohnbauflächen dargestellt, die aber aus Lärmschutzgründen bisher nicht entwickelt werden konnten. Im Zuge des Autobahnausbaus und den damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen können die Lärmimmissionen stark reduziert werden. Zudem ist im FNP eine große öffentliche Grünfläche dargestellt, die bereits seit den 1970er-Jahren als Erweiterung für den Landschaftspark Süd vorgesehen war. Um das Gebiet von insgesamt ca. 19,7 ha in einem Gesamtzusammenhang zu entwickeln, bedarf es eines Strukturplans. Der Strukturplan stellt die Grundlage für die weitere städtebauliche Ordnung des Gebietes dar.

In der Stadtratssitzung vom 24.11.2017 wurde der Tagesordnungspunkt zur erneuten Beratung in den Planungs- und Bauausschuss zurückverwiesen. In der Anlage liegt eine, im Bereich des Geschosswohnungsbaus, geänderte Fassung des Strukturplanes bei, die Fläche der Straßenmeisterei ist als gemischte Baufläche dargestellt.

II. „Sachvortrag“

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit mehreren Jahren gibt es in Schwabach eine anhaltend sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch den Ausbau der A6 und den damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen besteht die Möglichkeit, aus den grundlegenden Zielen der Stadtentwicklung einen Strukturplan zu entwickeln. Der Strukturplan stellt ein Bindeglied zwischen der gesamtstädtischen Ebene des Flächennutzungsplans und der grundstücksscharfen Ebene der Bebauungspläne dar. Zudem können in diesem Schritt schon erste Probleme erkannt und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Mit dem Strukturplan entlang der BAB 6 sollen folgende Ziele erreicht werden:

- vielfältige Gebäudetypen, die die soziale Durchmischung im Quartier stärken
- flächensparende und funktionale Verkehrserschließung
- durchgängige und strukturierende Grün- und Freiräume
- Quartiersplätze für die Bewohner
- gute Vernetzung des Gebiets

Rahmenbedingung der Planung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil der Flächen als Wohnbaufläche dar. Im Osten wird das Plangebiet von einer öffentlichen Grünfläche, dem Landschaftspark Süd, durchzogen. Daran anschließend sind noch Erweiterungsflächen vorgesehen. Zudem gibt es im Süden noch Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege, die Autobahnmeisterei.

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet ist dem Stadtteil Forstthof zugehörig. Nördlich befindet sich die Innenstadt und im Süden ist das Plangebiet von der BAB 6 begrenzt, worauf das Naherholungsgebiet Maisenlach folgt. Im Westen schließt es mit der Äußeren Rittersbacher Straße ab. Dahinter befindet sich das Naherholungsgebiet Laubenhaid. Im Osten grenzt es an den Landschaftspark Süd und ein dahinter liegendes Gewerbegebiet. Das Plangebiet stellt im Süden, Südwesten und Südosten den späteren Stadtrand dar.

Das Gelände fällt von Südwesten (368 m ü. NN) nach Nordosten (355 m ü. NN) ab.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2500 dargestellt.

Bebauungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Der Großteil der Bauflächen soll als Wohngebiet, vorzugsweise Allgemeines Wohngebiet, entsprechend den darin zulässigen Nutzungen, ausgewiesen werden.

Hinzu kommt eine gemischte Baufläche auf dem Gelände der Autobahnmeisterei, auf der Kleingewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen geplant sind.

Ein weiterer Schwerpunkt wird die Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sein. Ziel ist die Erweiterung des Landschaftsparks Süd. Die Planung besteht bereits seit den 1970er-Jahren. Die Flächen können ggf. als Ausgleichsflächen für die Wohnbauflächen genutzt werden.

Bebauungsdichte und -struktur

Das städtebauliche Konzept sieht in den zentralen Bereichen dichte kompakte Bauformen vor.

Im Detail sollen in stadtnahen Bereichen Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienwohnhäuser und Reihenhäuser möglich sein. Am Stadtrand sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Eine Ausnahme macht die Bebauungsstruktur in den Gebieten entlang der BAB 6. Hier werden aufgrund von Lärmschutzvorkehrungen dichtere Baustrukturen gewählt.

Insgesamt soll eine Durchmischung von verschiedenen Bauweisen und Bebauungsdichten ermöglicht werden.

Grün- und Freiraumstruktur

Grünbestand und Naturschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche oder Grünland genutzt. Südlich der Reihenhausbauung befinden sich private Gartengrundstücke.

Im Plangebiet befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 84. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an die Vogelschutzanlage. Sie ist ebenfalls ein geschützter Landschaftsbestandteil mit der Nr. 87.

Innerhalb des Gebiets liegen mehrere kartierte Biotop sowie gesetzlich geschützte Biotop. Bei letzteren handelt es sich um Heckenstrukturen die nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. D.h. geschützt sind im Außenbereich zunächst alle Hecken, auch die, die nicht als Biotop kartiert wurden.

Südlich der Bebauung findet sich westlich der Lindenstraße ein verlandeter Weiher, ob dieser nach § 30 BNatSchG geschützt ist, müsste bei weiteren Verfahrensschritten näher untersucht werden.

An das Plangebiet grenzen die Naherholungsgebiete Maisenlach und Laubenhaid an.

Grünplanung

Zwischen Stadtpark, Landschaftspark Süd sowie den Naherholungsgebieten Maisenlach und Laubenhaid soll der Grünzug verbunden werden („Grünes U“).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden für den Planbereich mangelnde Freiraumverbindungen beschrieben. Insbesondere sollen im Böschungsbereich der BAB 6 Trockenstandorte erhalten, bzw. wiederhergestellt und optimiert werden. Auf den Trockenstandorten können wiederum sehr ästhetisch und ökologisch wertvolle Pflanzflächen geschaffen werden.

Allgemein sollen vorhandene Grünstrukturen in die Planung miteinbezogen werden. Durch den Erhalt wertvoller Grünstrukturen wird der erforderliche Ausgleich geringer ausfallen.

Im „Grünen U“ sollen verschiedene Sport- Spiel- und Erholungsstationen wie eine Perlenkette aneinander aufgereiht werden, die in starkem Maß zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen sollen. So kann der Grünzug zusammen mit der Entwicklung der zwei Quartiersplätze zur Gliederung des ansonsten sehr strukturarmen Plangebietes dienen.

Im FNP sind zwei Spielplatzstandorte ausgewiesen, diese sind im Strukturplan aufgenommen.

Bannwald

Die Autobahndirektion Nordbayern plant im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Umbau des Autobahnkreuzes Nürnberg-Ost auf den Flächen der bisherigen Autobahnmeisterei (Gem. Schwabach, Fl. Nr. 1757/34) und auf den Flächen des geplanten Landschaftsparks Süd (Gem. Schwabach, Fl. Nr. 1758, 1759 und 1760/1) Bannwald festzusetzen (siehe Anlage: Strukturplan mit Bannwaldflächen).

Diese Planung widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen und berührt die Planungshoheit der Stadt Schwabach. Die Stadt Schwabach hat daher Widerspruch bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde der Regierung von Mittelfranken eingelegt. Derzeit werden Lösungsvorschläge diskutiert. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Verkehrerschließung

Straßenverkehr

Die äußere Erschließung im Plangebiet bildet die Lindenstraße, die Konrad-Adenauer-Straße und die Straße „An der Autobahn“.

Der Ausbau der Straße „An der Autobahn“ ist mit einer Verschwenkung geplant, damit er nicht für Schleichverkehr attraktiv ist.

Die Kettelerstraße soll ebenfalls mit einer Verschwenkung weiter bis zur Lindenstraße und zur Straße „An der Autobahn“ geführt werden. Damit kann gebietsfremdem Verkehr in den Wohngebieten entgegengewirkt werden.

Insgesamt wurde versucht auf Sackgassen und Doppelschließungen zu verzichten.

Laut Verkehrsentwicklungsplanung ist durch die neuen Baugebiete mit relativ hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen, was in den weiteren Verfahrensschritten zu beachten ist.

Für die weitere Straßenplanung muss der Ausbauzustand entsprechend überprüft werden.

Zur Vermeidung von Konflikten sollten die Haupterschließungsstraßen (An der Autobahn und Lindenstraße) als erstes geplant und hergestellt werden.

Vom Planungs- und Bauausschuss wurde das Amt für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt im Rahmen des Strukturplanes eine Südumfahrung für den Stadtteil Forstthof zu prüfen.

Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung ist zum Ergebnis gekommen, dass eine Südumfahrung einen immensen Eingriff erfordert, der nicht in Relation zum Nutzen steht.

Für eine Südumfahrung spricht, dass ein besserer Verkehrsfluss für den Durchgangsverkehr geschaffen werden könnte, der die angrenzenden Wohngebiete entlastet. Gleichzeitig könnte die Südumfahrung dazu dienen, die Wohngebiete zu erschließen.

Dagegen spricht, dass eine Südumfahrung deutlich mehr Verkehrsfläche in Anspruch nehmen und zusätzliche Mehrkosten erzeugen würde. Die Straße wäre aufgrund der Bauverbotszone maximal von einer Seite bebaubar.

Der Großteil, der für eine Südumfahrung notwendigen Flächen gehört nicht der Stadt.

Des Weiteren würde die Südumfahrung den geplanten Grünzug, das „Grüne U“ durchschneiden und nicht nutzbare kleinteilige Grünflächen erzeugen.

Fuß- und Radwege

Das Gebiet soll mit einem durchgängigen Netz an Fuß- und Radwegen durchzogen sein. Wichtige Nord-Süd und West-Ost- Verbindungen sollen so gestärkt werden. Dazu zählen Vernetzungen innerhalb der Baugebiete, sowie zur Umgebung.

Abfallwirtschaft

Die zu erwartende hohe Einwohnerdichte macht einen zusätzlichen Standplatz für Glas-, Metall und Altkleidercontainer innerhalb des Plangebiets erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Gartenabfallcontainerplatz, der durch die jetzige Planung entfallen wird. Es muss ein Ersatz sowie ein zusätzlicher Container für das neue Wohngebiet geschaffen werden.

Der Containersammelplatz (CSP) sollte verkehrsgünstig und mit einer gewissen Entfernung zur Bebauung gelegen sein.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich von den Lärmimmissionen der A6 betroffen. Zudem gibt es im Gebiet noch weitere Lärmquellen. Dazu gehören die Tennisanlage vom Tennisclub Rot-Weiß e.V., die Paintball-Halle Power Paint und die sich zentral im Gebiet befindliche Autobahnmeisterei. Diese soll jedoch zukünftig aufgegeben werden.

Die aufgeführten Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Voruntersuchung von der Firma Sorge analysiert und bewertet. Die Daten werden die Grundlage für die Schalltechnischen Gutachten in den Bebauungsplanverfahren bilden.

Vom Büro Sorge wurde eine grundsätzliche Bebaubarkeit festgestellt. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sind jedoch schalltechnische Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes erforderlich. Dies könnten prinzipiell sowohl Maßnahmen an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und am Gebäude sein.

Teilweise sind die vorgeschlagenen Maßnahmen an der Schallquelle und auf dem Ausbreitungsweg bereits in Planung (z.B. lärmarme Fahrbahnbeläge), teilweise sind die Maßnahmen jedoch nicht möglich bzw. nicht geeignet (z. B. Verringerung der Verkehrsmenge, Reduzierung der maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit bzw. Erhöhung der Lärmschutzwälle).

Zusätzlich sind daher noch geeignete bauliche Maßnahmen am Gebäude erforderlich. Nach weitergehenden Untersuchungen und Festlegung der Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu übernehmen.

Stadtentwässerung

Nach § 55 WHG zählt zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet möglichst ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Im betroffenen Gebiet trifft dies jedoch zu, da kein leistungsfähiges Oberflächengewässer zur Verfügung steht und das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht in den Untergrund geführt werden kann. Zusätzlich ist das Gefälle für eine natürliche Entwässerung sehr ungünstig und es gibt keinen leistungsfähigen Vorfluter, der das Oberflächenwasser auffangen könnte.

Aufgrund der Bestandssituation muss das gesamte Plangebiet im Mischsystem entwässert werden. Dies ist auch schon mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgeklärt.

Die geplanten Kanäle können an die bestehenden Kanäle in der Konrad-Adenauer-Straße, Lindenstraße, Kettelerstraße und dem Forsthofsammler eingebunden werden. Diese sind jedoch nur noch begrenzt aufnahmefähig. Zur Entwässerung werden daher voraussichtlich Regenrückhaltemaßnahmen und eventuell zusätzlicher Retentionsraum für Einzelmaßnahmen notwendig. Um diese Punkte abzuklären wird in den folgenden Bebauungsplanverfahren eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung notwendig werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über die bestehende Kanalisation möglich.

Generell ist jedoch eine naturnahe Entwässerung durch Regenrückhalteteiche zu bevorzugen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus könnte ggf. ein Regenrückhalteteich auf der Fläche des verlandeten Weihers funktionieren. Dies müsste jedoch noch in einem Gutachten geklärt werden.

Strom, Wasser, Gas und Wärme

Alle Versorgungsleitungen der Strom- Wasser- Gas und Wärmeversorgung sind im Strukturplangebiet prinzipiell erweiterbar. Die Gasleitungen und das Wärmenetz sollen erweitert werden, wenn es wirtschaftlich vertretbar ist.

Kennzahlen

Wohnbauflächen	8,85 ha (8,13 ha)
Verkehrsflächen	2,32 ha (2,24 ha)
Grünflächen: Parkanlage	3,11 ha (3,84 ha)
Tennisplatz	2,38 ha (2,38 ha)
Bannwald	3,04 ha (3,11 ha)
Gesamt	19,7 ha

Bauliche Nutzung	Nettowohndichte (EW / ha)	Größe Baugebiet	Einwohner- zahl
Wohnbaufläche „normale Bauweise“ Einfamilienhäuser	40 EW / ha	2,56 ha (2,36 ha)	102 EW (94 EW)
Wohnbaufläche „normale Bauweise“ Doppelhäuser	70 EW / ha	2,56 ha (2,36 ha)	179 EW (165 EW)
Wohnbaufläche „dichte Bauweise“ Reihen- und Gartenhofhäuser	150 EW / ha	2,58 ha (2,26 ha)	426 EW (378 EW)
Wohnbaufläche „sehr dichte Bauweise“ Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau	225 EW / ha	1,15 ha	200 EW
gesamt		8,85 ha (8,13 ha)	907 EW (837 EW)

Bisherige Verfahrensschritte

Im Geltungsbereich des Strukturplans befindet sich der Bebauungsplan S-104-07 „Kettelerstraße“. Hierfür wurde bereits die Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Seitdem ruht das Verfahren. Da dieser Bebauungsplan erst dann weitergeführt werden sollte, wenn absehbar ist, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen aus dem Ausbau der A6 realisiert werden.

Ziel und Zweck des o.g. Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Wohngebietes, dessen Bebauung in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen entspricht, sowie sich in Landschaft und Stadtbild unter Berücksichtigung der benachbarten unterschiedlichen Baustrukturen einfügt. Dabei war das Erschließungsnetz neu zu definieren.

Am 26. Oktober hat eine öffentliche Informationsveranstaltung im Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium stattgefunden, bei der Anregungen und Bedenken der Bürger gesammelt wurden.

Weiteres Vorgehen

Auf der Basis des Strukturplanes soll im nächsten Schritt mit der Straßenplanung für die Lindenstraße und der Straße An der Autobahn begonnen und Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet werden.

Für die Bebauungspläne werden eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung, schalltechnische Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig. Dafür müssen geeignete Fachplanungsbüros beauftragt werden.

III. Kosten

Durch den Strukturplan nördlich entlang der BAB 6 entstehen keine weiteren Kosten.