



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/274/2018

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

|                                  |
|----------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke |
|----------------------------------|

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S"- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

- 1.1 Antrag der Fa. Högner auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 1.2 Geltungsbereich VEP S-IX-18 (Aufstellung)
- 1.3 Bauungs- und Nutzungskonzept von Högner Gesamtplanung GmbH vom 17./18.10.2018
- 1.4 Perspektivdarstellungen
2. Geltungsbereich S-114-13 (Aufhebung)

| Beratungsfolge             | Termin     | Status           | Beschlussart       |
|----------------------------|------------|------------------|--------------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 11.12.2018 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat                   | 21.12.2018 | öffentlich       | Beschluss          |

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen, auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts der Högner Gesamtplanung GmbH den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.
2. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes S-114-13 „ehemaliges Drei-S-Werk“ vom 22.05.2015 wird hiermit beschlossen.

| Finanzielle Auswirkungen                      | X | Ja | Nein  |
|---|---|----|---|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                 |   |    | Die Planungskosten werden von der Grundstückseigentümerin übernommen.                   |
| Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt |   |    | Die Planungskosten werden von der Grundstückseigentümerin übernommen.<br>Personalkosten |
| Haushaltsmittel vorhanden                     |   |    |   |
| Folgekosten                                   |   |    |   |

## I. Zusammenfassung

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanung für das Areal des ehemaligen Drei-S-Werkes soll aus folgenden Gründen neu gefasst werden:

- Das Planungsziel hat sich geändert, von überwiegender Wohnnutzung zu einem „Inklusiven Quartier“ mit sozialen Einrichtungen und Wohnformen.
- Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan anstelle eines Angebotsbebauungsplanes aufgestellt werden

## II. Sachvortrag

### 1. Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird von der Galgengartenstraße im Norden, der Staedlerstraße im Süden und der Nördlichen Ringstraße im Westen begrenzt und umfasst eine Größe von ca. einem Hektar, ohne umgrenzende Verkehrsflächen.

Der künftige Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: 616/28 Tfl., 513/1 Tfl., 522/6, 522/7 Tfl., 522/3 Tfl., 760/2 Tfl., 810/3 Tfl., 621, 621/7, 623, 624/11, 624/13, 760/11 und 620 Tfl. ist im beiliegenden Übersichtslageplan vom 15.11.2018 (Anlage 1.2) dargestellt.

### 2. Ursprüngliches Nutzungskonzept

Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 28.06.2013 und 22.05.2015 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- 80% Wohngebäude und 20% gewerbliche Nutzflächen
- Ein Anteil von ca. 20% der Wohngeschossfläche soll für den sozial geförderten Wohnungsbau ausgewiesen werden

### 3. Neues Nutzungskonzept

Vorhabenträger ist die Högner Baugesellschaft mbH, die nach eigenen Angaben Grundstückseigentümerin für die vom Bau- und Nutzungskonzept betroffenen Grundstücke ist.

Die Planung wird nach wie vor von der Fa. HÖGNER BERATEN-PLANEN-GESAMTPLANUNG GMBH durchgeführt. In Abstimmung mit der Diakonie in Neuendettelsau und den Fachämtern der Stadt Schwabach soll ein „inklusives Quartier“ mit folgenden Nutzungen entwickelt werden:

|           | <b>Nutzung</b>   | <b>Kapazität</b> | <b>Bruttogeschossfläche (ca.)</b> |
|-----------|--|------------------|-----------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Menschen im Alter</b>   |                  |                                   |
| 1.1       | Tagespflegeeinrichtung   | 24 Plätze        | 571 m <sup>2</sup>                |
| 1.2       | Stationäre Pflegeeinrichtung   | 80 Plätze        | 5.125 m <sup>2</sup>              |
| 1.3       | Pflegeeinrichtung für Menschen mit demenziellen Erkrankungen   | 26 Plätze        | 1.544 m <sup>2</sup>              |
| 1.4       | Inklusives Kaffee<br>Büro für Quartiersmanagement<br>Künstlerisch gestalteter Raum- ein Ort für Ruhe und Andacht |                  | 458 m <sup>2</sup>                |

|           |  |              |                      |
|-----------|--|--------------|----------------------|
| <b>2.</b> | <b>Menschen mit Hilfebedarf</b>  |              |                      |
|           | Gefördertes Wohnhaus an der Galgengartenstraße (Wohngruppenkonzept)                | 24 Plätze    | 2.241 m <sup>2</sup> |
| <b>3.</b> | <b>Integratives Haus für Kinder</b>  |              |                      |
| 3.1       | 1x Kinderkrippe  | 25 Kinder    | 1.189 m <sup>2</sup> |
| 3.2       | 1x Kindergartengruppe  | 25 Kinder    |                      |
| 3.3       | 2x Hortgruppe  | 50 Kinder    |                      |
| <b>4.</b> | <b>Wohnungsbau</b>   |              |                      |
| 4.1       | Mietpreisgebundene Wohnungen, barrierefreie Einheiten mit ca. 50-60 m <sup>2</sup> | 20 Wohnungen | 1.689 m <sup>2</sup> |
| 4.2       | Frei finanzierte Wohnungen   | 15 Wohnungen | 2.078 m <sup>2</sup> |

Das Hauptgebäude an der Nördlichen Ringstraße soll sich mittels Haupteingang des Pflegeheimes in Richtung Altstadt öffnen und stellt die Verbindung zum zentralen Innenhof des Quartiers her. Das inklusive Kaffee im Empfangsbereich soll für Alle zugänglich sein.

Bezogen auf die heute geplante Bruttogeschossfläche des Quartiers stellen die nun geplanten 20 mietpreisgebundenen Wohnungen etwa 70% der nach damaligem Nutzungskonzept bei gleicher Kubatur möglichen förderfähigen Wohnungen dar.

Der städtebauliche Entwurf entspricht in Bezug auf Kubatur und Höhe sowie Lage der Baukörper den bisher abgestimmten städtebaulichen Grundsätzen. Entlang der Nördlichen Ringstraße soll der viergeschossige Baukörper des Pflegeheimes die Raumkante zur Straße bilden und eine Dominante könnte durch das fünfte Geschoss und den Eingangsbereich an der Ecke gebildet werden. Die Geschossigkeit entwickelt sich von viergeschossig entlang der Nördlichen Ringstraße in Abstufungen bis zur Zweigeschossigkeit im Osten. Es ist eine Durchwegung des Grundstücks zwischen Staedterstraße und Galgengartenstraße geplant.

Die Darstellungen stellen erste Entwürfe dar und werden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes noch weiterentwickelt und präzisiert.

#### **4. Stellungnahmen der Fachämter der Stadt Schwabach zum Nutzungskonzept**

##### 1.1 Tagespflegeeinrichtung (Frau Dr. Goller, Amt für Senioren und Soziales)

Aktuell gibt es 29 solitäre Tagespflegeplätze (AWO/Diakonie Nbg. Süd) und 8 integrierte Tagespflegeplätze (Diakonie Schwabach) in Schwabach. Entsprechend den Bevölkerungsvorausberechnungen wird von einem **langfristigen Mehrbedarf** ausgegangen. (Exakte Zahlen aus der Pflegebedarfsplanung sind im 1. Quartal 2019 zu erwarten)

##### 1.2 Stationäre Pflegeeinrichtung (Frau Dr. Goller, Amt für Senioren und Soziales)

Aktuell gibt es 474 vollstationäre Pflegeplätze in Schwabach. Davon sind aufgrund des Pflegefachkraftmangels ca. 3 % nicht belegungsfähig, da sonst die Fachkraftquote nicht eingehalten werden kann. Die existierenden Pflegeplätze sind derzeit voll ausgebucht und es ist von einem **akuten Mehrbedarf** auszugehen. Anteilig gibt es aktuell nur ca. 3-4 % Kurzzeitpflegeplätze. Hier ergibt sich ein **akuter Mehrbedarf**. (Exakte Zahlen aus der Pflegebedarfsplanung sind im 1. Quartal 2019 zu erwarten) In diese Betrachtung ist eine evtl. Schließung der Pflegestation im Krankenhaus zu berücksichtigen (abzgl. 20 Betten, die der Träger umwidmet), wobei wir diese **20 Betten als reine Kurzzeitpflegestation** befürworten würden, um einen bedarfsorientierten funktionierenden Entlassungsprozess aus dem Krankenhaus vorzuhalten. Fraglich ist der Ausbau weiterer E-Rolli-gerechter Einzelzimmer.

### 1.3 Pflegeeinrichtung für Menschen mit demenzieller Erkrankung (Frau Dr. Goller, Amt für Senioren und Soziales)

Aktuell verfügen wir in Schwabach über eine solitäre Demenz-WG mit 12 Plätzen, eine Beschützende Station in der AWO mit 20 Plätzen sowie eine weitere Beschützende Demenzstation im Pflegeheim am Wehr der Diakonie mit 14 Plätzen. Im Novita Pflegezentrum gibt es ca. 26 Plätze auf einer Demenzstation mit optischer Tür, Transponder und innenliegendem abgeschlossenen Garten. Weitere Plätze befinden sich eingestreut in allen Pflegeheimen. Alle Plätze sind belegt und aufgrund steigender Zahlen im Bereich Demenzerkrankungen wird von einem stetigen Mehrbedarf ausgegangen.

### 1.4 Inklusives Kaffee (Frau Dr. Goller, Amt für Senioren und Soziales)

Aufgrund steigender Zahlen behinderter Menschen in Schwabach, wird der Bedarf für ein solches Café gesehen. Daneben hat die AWO ihre Tagesstätte und Wohnen für psychisch Kranke in der Nördlichen Ringstraße.

Aufgrund des überdurchschnittlichen Anstieges der älteren Bevölkerung in Schwabach, der Singularisierung verbunden mit Altersarmut ist auch für den Stadtteil Innenstadt - (519 Senioren), Schwabach Osten (1184 Senioren) u. Schwabach Nord (1246 Senioren) von einem **Bedarf an Quartiersmanagement** auszugehen. Um ein möglichst langes Leben vor Ort zu ermöglichen, verfolgt die Stadt Schwabach einen stadtteil- und quartiersbezogenen Ansatz.

## 2. Wohnhaus für Menschen mit Hilfebedarf (Frau Reek-Rade, Inklusionsbeauftragte)

Jeder Mensch muss frei über Wohnort und Wohnform entscheiden dürfen. Das gilt auch für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkung (siehe auch Art. 19 UN-BRK).

Im Juli 2016 haben sich die Mitglieder des Stadtrates zu ihrer besonderen Verantwortung für Menschen mit Handicaps bekannt und entschieden, Inklusion vor Ort nach Kräften zu unterstützen und sich dafür einzusetzen, dass Menschen mit und ohne Behinderung ganz selbstverständlich zusammenleben, lernen, wohnen und arbeiten.

Barrierefreie Wohn- und Lebensräume fehlen in Schwabach. Sie sind auszubauen und, so bereits vorhanden, zu sichern. Die notwendigen Unterstützungsleistungen für Menschen mit Behinderung sind auf eine Weise zu organisieren, dass diese Menschen ihr Lebensumfeld nicht aufgeben müssen, um bestimmte Hilfen zu bekommen.

Aus Sicht der Inklusionsbeauftragten befürworte ich den Entwurf des Planungs- und Nutzungskonzeptes des ehemaligen 3S-Werks zu einem „Generationenpark“, der Teilhabe für alle ermöglicht.

Die Entwicklung von Konzepten gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnquartier, verbunden mit einer zukunftsfähigen Infrastruktur und nachbarschaftlichem Netzwerken, sollte ein Ziel bei der Planung des Umbaus des 3S-Werks sein.

### 3.1 Krippe (Frau Adam, Amt für Jugend und Familie)

Innerhalb der Jahre 2013 bis 2017 verstärkte sich die Altersgruppe der unter 3-jährigen um 216 Kinder (31.12.2013: 987 Kinder, 31.12.2017: 1203 Kinder). Dieser Zuwachs in Höhe von 22 % fällt in Schwabach um acht Prozent höher aus als in der Gesamtregion Mittelfranken (14%). Die steigenden Einwohnerzahlen führen in Folge zu einer steigenden Nachfrage nach Krippen-Plätzen und bedingen die Notwendigkeit des weiteren Ausbaus von Krippenbetreuung.

Die aktuelle Betreuungsquote liegt bei 26 %. Für den Bereich der Kinder von 0 bis 3 Jahren besteht das Ziel einer Versorgungsquote von 50 %. In Folge wird der Bedarf für eine Krippengruppe auf dem Areal des ehemaligen 3-S-Werkes von hier aus befürwortet.

### 3.2 Kindergarten (Frau Adam, Amt für Jugend und Familie)

Für den Bereich der Kinder von 3 Jahren bis zur Einschulung besteht das Ziel der Vollversorgung. Über 85 % aller in Schwabach aktuell lebenden Kinder dieser Altersgruppe können bereits versorgt werden. Durch die Stadt Schwabach wird in der Austraße ein eingruppiger Kindergarten mit 25 Plätzen betrieben. Langfristig ist es aufgrund der Gebäudesituation und aufgrund der eingruppigen Situation sinnvoll, diese Kindergartengruppe abzubauen.

Der Hintergrund für den hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen liegt in der Zunahme der Altersklasse. Der Schwabacher „Babyboom“ lässt sich auch bei den Kindern im Alter zwischen drei bis unter sechs Jahren aufzeigen. Im Zeitraum von Dezember 2014 bis Dezember 2017 wuchs diese Altersgruppe um 152 Kinder. Diese Zunahme, sowie der Rechtsanspruch der Eltern und die gesellschaftlichen Veränderungen bei Müttern und Vätern bedingen die Notwendigkeit eines weiteren Ausbaus von Kindertagesbetreuung. In Folge wird der Bedarf für eine Kindergartengruppe auf dem Areal des ehemaligen 3-S-Werkes von hier aus befürwortet.

### 3.3 Hort (Frau Adam, Amt für Jugend und Familie)

Die aktuelle Versorgungsquote im Bereich der Betreuung der Grundschul Kinder liegt bei ca. 30% (inklusive Mittagsbetreuung und Ganztageschule). Es ist eine steigende Nachfrage der Eltern nach Plätzen im Hortbereich feststellbar. Die gestiegenen Geburtenzahlen (siehe oben) bedingen prognostisch auch im Hinblick auf die zu erwartenden Rechtsansprüche im Hortbereich eine bedarfsgerechte Ausbauplanung.

Der Bedarf für zwei Hortgruppen wird aufgrund des weiteren Anstiegs der Schülerzahlen, sowie des in Aussicht stehenden Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung im Grundschulalter, von hier aus befürwortet.

### 4.1 Mietpreisgebundene Wohnungen (Frau Dr. Goller, Amt für Senioren und Soziales)

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sehen wir **einen hohen Bedarf an kleineren barrierefreien Wohneinheiten**, welche auch noch bei etwaiger Pflegebedürftigkeit genutzt werden können. (Bevölkerung ab 60 in Schwabach: 11.471 = 28 % der Bevölkerung) Wichtig ist aus hiesiger Sicht, angepasste Einheiten auch für ältere Ehepaare vorzuhalten, die sonst kaum Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist es notwendig, einen qualifizierten Pflegedienst vor Ort anzusiedeln, da die bestehenden Pflegedienste keine Kapazitäten mehr haben.

## **5. Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. § 13a BauGB mit der Bezeichnung S-IX-18 „Quartier Drei-S“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach dem BauGB sind gegeben. In der Anlage befindet sich der Antrag der Fa. Högner zur Aufstellung eines solchen.

Das Projekt ist aufgrund der o.g. geplanten Nutzungskonzeption sehr speziell, bedurfte und bedarf weiterhin einer detaillierten Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und Förderstellen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eng mit der Initiative und dem Engagement der Fa. Högner verbunden. Die Stadt wünscht eine zügige Umsetzung des Planungskonzeptes in allen Teilen. Wichtig für das gesamte Areal ist u.a. die Bebauung entlang der nördlichen Ringstraße aus gestalterischen und lärmschutztechnischen Gründen. Diese Punkte werden in einem Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Ein Angebotsbebauungsplan ist unter diesen Gesichtspunkten zur Umsetzung des Vorhabens weniger geeignet, da es im Falle eines Ausfalls der Fa. Högner für die Stadt schwierig wird, einen geeigneten Investor für die Umsetzung dieses speziellen Programms zu finden.

## **6. Planung und Finanzierung**

Die nächsten Arbeitsschritte werden die Ausarbeitung des Vorentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Fortschreibung des Verkehrsgutachtens, die Beauftragung eines Schaltechnischen Gutachtens durch die Fa. Högner sowie die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages durch die Stadtverwaltung sein.

Mit den dieser Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen zum Bebauungs- und Nutzungskonzept kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Der bisherige Vertrag mit der Fa. Högner vom 02.12.2015 hinsichtlich der Kostenregelung und dem Verfahrensablauf für die Planaufstellung und für Gutachten wird entsprechend diesem Beschluss angepasst. Die Kosten werden vom Vorhabenträger der Fa. Högner Baugesellschaft mbH getragen.

Der Stadt Schwabach fallen Personalkosten für die Betreuung des Verfahrens und zur Ausarbeitung des Durchführungsvertrages an.

## **7. Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses**

Wie in den v.g. Ausführungen zu entnehmen ist, haben sich die Zielvorstellungen von ursprünglichem Wohnungsbau mit gewerblichem Anteil hin zu einem schwerpunktmäßig sozialen Nutzungsmix mit teilweise Wohnnutzungen entwickelt. Zur Klarstellung werden die Aufstellungsbeschlüsse des Stadtrates vom 28.06.2013 und 22.05.2015 zum Bebauungsplan S-114-13 „ehemaliges 3-S-Werk“ aufgehoben (Geltungsbereich siehe Anlage 2).