



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/286/2018

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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 "Schwabacon - ehem. Fabrikgelände Niehoff Fürther Straße" - städtebauliches Gesamtkonzept und Einleitungsbeschluss (Gebiet an der Fürther Straße und nördlich der Limbacher Straße)

Anlagen:

- 1 Antrag der Sonnenhaus Schwabach GmbH und Co. KG inkl. Anlagen
- 2 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18
- 3 Umgriff städtebauliches Gesamtkonzept

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

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich des ehem. Fabrikgeländes Niehoff (Umgriff Anlage 3) ist unter Einhaltung der gesamtstädtischen Ziele u.a. des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Das Gesamtkonzept ist dem Gremium vorzustellen.
2. Auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Gesamtkonzepts wird für den in Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 "Schwabacon - ehem. Fabrikgelände Niehoff Fürther Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet. Das Verfahren soll gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.
3. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung berichtigt werden.

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

Die Kosten (Planungskosten, Gutachten, Umsetzung der Maßnahmen) trägt der Vorhabenträger.
 Personalkosten für die Begleitung des Projektes.
 -
 Ggf. Unterhaltsmaßnahmen für öffentliche Flächen bei Realisierung der zu erstellen- den Planung

I. Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 02.12.2018 beantragt die Sonnenhaus Schwabach GmbH und Co. KG als neue Eigentümerin der südlichen Grundstücke des ehem. Fabrikgeländes Niehoff in der Fürther Straße die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1).

II. Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Beschlusslage

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Schwabach vom 19.12.2014 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“

Mit Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 24.04.2015 wurden das Sanierungsgebiet und damit die Grundlage für die Städtebauförderung aufgehoben.

2. Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67

Für den im Bebauungsplan S-25-67 als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich wurde das Bebauungsverfahren zur 1. Änderung eingeleitet und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 09.02.2018 als Satzung rechtsverbindlich. Ziel war es, für gewerbliche Zwischennutzungen Einzelhandel auszuschließen und hinsichtlich der Lärmkontingentierung einen Rahmen zu schaffen. Der Entwicklungszeitraum und der nochmalige Eigentümerwechsel waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar.

3. Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts

Durch die Aufhebung des Sanierungsgebietes werden die bestehenden städtebaulichen Defizite auf dem ehem. Fabrikgelände nicht gelöst. Bei der Auflösung eines Sanierungsgebietes dürfen vorhandene städtebauliche Probleme nicht ungelöst bleiben. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans S-25-67 wurden nur exemplarisch die Problemfelder Lärm und Einzelhandel bearbeitet.

Aus diesem Grund wurde im v.g. Stadtratsbeschluss bereits verankert, dass die im integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Problem- und Konfliktpunkte Baubestand, Verkehrserschließung, Grün- und Freiflächenangebot, Immissionen und Altlasten konzeptionell bearbeitet werden müssen. Dabei sollen Lösungsmöglichkeiten u.a. für städtebauliche Raumkanten, Lärmbegrenzung, verkehrlichen Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen entwickelt werden.

2. Gegenstand des Antrags

Mit Schreiben vom 02.12.2018 beantragt die Sonnenhaus Schwabach GmbH und Co. KG als neue Eigentümerin der südlichen Grundstücke des ehem. Fabrikgeländes Niehoff in der Fürther Straße die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1).

Die Eigentumsverhältnisse erstrecken sich nach eigenen Angaben auf folgende Grundstücke: 801/2;801/3;801/7;801/9;801/10;801/11;801/12;801/18;801/19;801/20;802;802/1;802/2;802/3;802/4;802/5;802/6;803/5 (alle Gemarkung Schwabach), die den Kern des umzusetzenden Projektes bilden werden.

Ziel der Entwicklung soll es sein, ein attraktives Quartier aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freiräumen zu entwickeln und mit den umliegenden Bereichen zu verknüpfen. Im Quartier werden 20% bis 30% der Wohnflächen als geförderter Wohnraum errichtet werden. Gegebenenfalls notwendige soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita, betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen) können vorgesehen werden.

In mündlichen Gesprächen hat der Investor zum Ausdruck gebracht, zunächst durch Mehrfachbeauftragung von geeigneten Planungsbüros städtebauliche Entwürfe in Abstimmung mit der Stadt Schwabach erarbeiten zu lassen. Im weiteren Schritt ist geplant, einen gemeinsam abgestimmten Entwurf als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung weiter zu entwickeln. Weiterhin wurde signalisiert, das Vorhaben zügig umsetzen zu wollen und in einem Abschnitt zu realisieren.

3. Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung

Grundsätzlich wird die Neuentwicklung des ehem. Fabrikgeländes und die vom Investor geplante zügige Umsetzung des Projektes sehr begrüßt. In den Vorgesprächen wurden einige wesentliche Rahmenbedingungen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept erörtert und im Antrag wiedergegeben. Ziel ist es hier, neben den auf die vom Investor verfügbaren Grundstücke ein stimmiges städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte ehem. Niehoff-Gelände inkl. angrenzender Grundstücke im Bereich zwischen Hardenbergstraße, Fürther Straße und Limbacher Straße (Anlage 3) zu entwickeln. Mit dem Konzept werden sehr viele Themen bearbeitet. Nach der Betriebsverlagerung der Firma Niehoff innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich für das zu entwickelnde Quartier die Chance, bestehende städtebauliche Missstände zu lösen (siehe Punkt 1.3).

Ziel soll es sein, unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Bereiches das konkrete Vorhaben des Investors als Teil der Entwicklung abzuleiten.

Es kann aus fachlicher Sicht daher erst nach der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes final geprüft werden, ob der Zuschnitt des Geltungsbereiches (Anlage 2) ausreichend ist oder sich ein weiterreichendes Planerfordernis ergibt.

Bei einem größeren Geltungsbereich wäre ggf. eine andere Verfahrensart zu wählen.

III. Kosten

Die Kosten der Planung und Umsetzung werden vom Investor übernommen. Zur Umsetzung wird im Laufe des Verfahrens ein Durchführungsvertrag mit der Stadt Schwabach geschlossen.