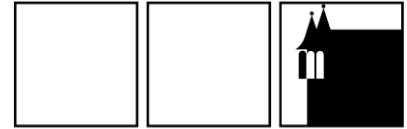


BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/365/2020



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick
---------------------------------

**Städtebauliche Entwürfe für die Entwicklung des ehem. Niehoff-Geländes in der Fürther Straße und der angrenzenden Bereiche - Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und weitere Vorgehensweise**

Anlagen:

1. Bereich des städtebaulichen Gesamtkonzepts
2. Pläne der beauftragten Büros
3. Protokoll des Bewertungsgremiums

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Sachvortrag und die Empfehlungen des Bewertungsgremiums werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Städtebauliche Gesamtkonzept auf Basis des Entwurfs der PWB Architekten und ARC-Grün und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums und der Diskussion im Planungs- und Bauausschuss erarbeiten zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Keine, außer Personalkosten		
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Die Firma Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH (Bayernhaus) hat die südlichen Grundstücke des ehem. Niehoff-Geländes bis zur Limbacher Straße erworben und in Abstimmung mit der Stadt Schwabach drei Planungsbüros damit beauftragt, städtebauliche Lösungsansätze zur Entwicklung eines Quartiers zu erarbeiten.

Mit dieser Vorlage soll über den Planungsstand informiert werden.

## **II. Sachvortrag**

### **Vorgeschichte**

Nach der Entwicklung des neuen Betriebsstandortes der Maschinenfabrik Niehoff in der Penzendorfer Straße wurde der bisherige Standort in der Fürther Straße verkauft. Den nördlichen Bereich an der Ecke zur Hardenbergstraße erwarb die dort ansässige Firma. Den daran anschließenden Teil erwarb zunächst die Firma Sonnenhaus GmbH und stellte am 02.12.2018 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielrichtung, ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.12.2018 behandelt (Vorlage A.41/286/2018) und u.a. folgender Beschluss gefasst:

*„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.“*

Die Notwendigkeit für die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts war bereits bei der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Gewerbebrache Niehoff“ Inhalt des Sachvortrags in der Beschlussvorlage (Sitzung des Stadtrates vom 19.12.2014, Vorlagen-Nr. A.41/042/2014):

*„Aus diesem Grund ist es notwendig, die mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept erstellten Problem- und Konfliktpunkte Baubestand, Verkehrserschließung, Grün- und Freiflächenangebot, Immissionen und Altlasten konzeptionell bearbeiten zu lassen. Dabei sollen über die reine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz hinaus Lösungsmöglichkeiten u.a. der 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.“*

### **Aktuelle Entwicklungsansätze**

In der Zwischenzeit hat die Firma Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH (Bayernhaus) die südlichen Grundstücke des ehem. Niehoff-Geländes bis zur Limbacher Straße erworben und hat in Abstimmung mit der Stadt Schwabach drei Planungsbüros damit beauftragt, städtebauliche Lösungsansätze zur Entwicklung eines Quartiers zu erarbeiten. Zur Koordinierung wurde nach vorheriger Abstimmung das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH, Würzburg, beauftragt.

Neben den Grundstücken von Bayernhaus sollten auch die angrenzenden Bereiche (Gelungsbereich, Anlage 1) in die Betrachtungen einbezogen werden, jedoch unter Berücksichtigung, dass diese nicht im Eigentum des Investors befindlichen Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümer oder ggf. auch gar nicht zur Umsetzung kommen. Die Aufgabenstellung wurde gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung erstellt.

Erste Skizzen als Zwischenstand wurden dem Bewertungsgremium - bestehend aus Vertretern der Auftraggeberin Bayernhaus, der Stadt Schwabach sowie drei Fachberatern aus den Bereichen Stadtplanung, Freiraumplanung und Verkehrsplanung – am 03.12.2019 vorgestellt und anschließend in einer öffentlichen Planungswerkstatt diskutiert. Vertreter der Stadtratsfraktionen konnten am gesamten Prozess teilnehmen. Die Anregungen wurden den beauftragten Büros mitgeteilt und sollten bei der weiteren Bearbeitung geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

### **Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung**

Am 29.01.2020 wurden die Konzepte (Anlage 2 a-c) durch die drei Planungsbüros dem Bewertungsgremium vorgestellt. Auch hier waren Vertreter der Stadtratsfraktionen beteiligt. In der Diskussion wurden die Lösungen fachlich beurteilt.

Das Bewertungsgremium empfiehlt der Stadt Schwabach und dem Investor, die Überlegungen zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers auf der Grundlage des Beitrags PWB und ARC-Grün weiterzuführen.

Das Konzept verspricht in städtebaulicher, architektonischer, freiraumplanerischer und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht weitreichende Möglichkeiten.

Die klare Lärmschutzbebauung, die Ausbildung innen liegender, hochwertiger und lebendiger Erschließungs- und Kommunikationszonen, die angemessene Höhenentwicklung und Anpassung an den Charakter der Umgebung sowie die Möglichkeit zur Entwicklung guter und wirtschaftlicher Grundrisslösungen sprechen nach übereinstimmender Auffassung für diese Lösung.

Allerdings soll auch die Chance genutzt werden, aus den übrigen Beiträgen wichtige Anregungen, die in den Beurteilungen genannt sind, weiterzuverfolgen.

Die vollständige Beurteilung aller Entwürfe und die Empfehlung der Jury liegt als Anlage 3 bei.

### Weitere Empfehlungen aus der Jury

- Alle Entwürfe zeigen die Bedeutung der Fürther Straße für die Qualität des zukünftigen Wohnquartiers. Die Jury plädiert dafür, den heute durchgängig vierstreifigen Ausbau der Fürther Straße in Verbindung mit der geplanten Hochstufung zur Bundesstraße zu hinterfragen und die Chancen für einen Rückbau zu einer zweistreifigen Stadtstraße zu prüfen. Dies hätte viele positive Effekte auf die Qualität des entstehenden Quartiers und sein Umfeld. Durch die Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts würde die Querbarkeit bzw. die Einrichtung von Querungshilfen erleichtert. Das Quartier würde dadurch besser mit seinem Umfeld vernetzt. Die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs würde mit einer Zweistreifigkeit reduziert und in Verbindung mit einem größeren Abstand von der Bebauung zur Lärmreduzierung führen. Es entstünden Flächen zur Verbesserung der Anlagen für den Rad- und Fußverkehr sowie für die Begrünung.
- Auch die in der Auslobung geforderte zusätzlich Spur für den Kfz-Verkehr in der Limbacher Straße sollte nach Auffassung der Jury hinterfragt werden. Bei einer entsprechenden Optimierung der Ampelsteuerung wird die Chance gesehen, die gleichen positiven Effekte auf den Verkehrsfluss zu erzielen, ohne den Straßenraum dort aufzuweiten.

## **Weitere Schritte**

Im nächsten Schritt sollen unter Betreuung durch das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH, Würzburg, die zu überarbeitenden Punkte erarbeitet werden und auf dieser Basis ein städtebauliches Gesamtkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird im Rahmen der Beschlüsse zum Bebauungsplanverfahren vorgestellt.

## **III. Kosten**

Außer Personalkosten entstehen der Stadt Schwabach keine Kosten. Kosten für die Planungsbüros trägt der Investor.

## **IV. Klimaschutz**

Die Flächen sind weitestgehend versiegelt, es handelt sich um die Revitalisierung einer bisherigen Gewerbefläche.