



HÖGNER BAU GMBH • BAUSTRASSE 5 • 91564 NEUENDETTLSAU

HÖGNER BAUGESELLSCHAFT MBH

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

hier: Antrag zur Abweichung von der GaStS der Stadt Schwabach

Sachstand:

Die Stadt Schwabach plant, das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet um zu nutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen.

Hierzu entwickelte die Högner Beraten-Planen-Gesamtplanung GmbH zusammen mit den späteren Nutzern und einem Team aus Fachplanern ein Nutzungskonzept. Dieses sieht vor, den Planungsbereich als inklusives Quartier zu nutzen, da die zentrale Lage und der vorhandene Bedarf in Schwabach eine sehr gute Voraussetzung für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellt.

Das zukünftige Quartier besteht aus folgenden Einrichtungen:

- Seniorenzentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege, Demenzpflege und Quartiersbereichen
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- Haus für Kinder mit Krippe, Kindergarten und Hort
- Wohnungsbau

Die sozialen Einrichtungen im Quartier werden durch Diakoneo (ehem. Diakonie Neuendettelsau) betrieben. Diese Konstellation gewährleistet durch die Zusammenlegung verschiedenster Einrichtungen eines Trägers die übergreifende Nutzung des inklusiven Quartiers. **Zusätzlich soll durch die öffentliche Nutzung des Quartiers (Café, Innenhof, Veranstaltungen) ein Ort der Kommunikation und Inklusion entstehen.**

Die Öffnung der Außenanlagen und Teile der Gebäude ist ein zentraler Entwurfsgedanke, der den Bewohnern und Besuchern der Stadt Schwabach direkt an der Altstadt ein urbanes Gebiet zur Nutzung zur Verfügung stellt.



Daher wurde für die Grundstücke ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 sowie einer Anzahl an Vollgeschossen zwischen III und V festgesetzt. Die hohe Bebauungsdichte wird dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich gerecht.

Da die zentrale Lage auch eine Lärmbelästigung durch die bestehenden, umgebenden Straßen mit sich bringt, ist eine geschlossene Randbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße und der Staedtlerstraße erforderlich. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Gartenhof.

Durch einen Höhenversprung von ca. 3 m zwischen Galgengartenstraße und Innenbereich des Geländes (Gartenhof) kann dieser barrierefrei gestaltet werden. Die motorisierte und barrierefreie Erschießung des Geländes erfolgt über die Gebäude und die Staedtlerstraße.

Diese Anforderungen machen es notwendig, dass oberirdisch und im Innenhof so gut wie keine Stellplätze entstehen. Deshalb werden großflächige Tiefgaragen geplant.

Oberirdisch sind nur wenige notwendige Stellplätze und Besucherstellplätze sowie entlang der Galgengartenstraße öffentliche Stellplätze geplant.

Bei vollständiger Anwendung der GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 reichen diese geplanten ober- und unterirdischen Stellplätze jedoch nicht aus und die Umsetzung von öffentlichen Nutzungen wären nicht möglich.

Antrag:

1. Für den östlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden für den freien Wohnungsmarkt (im Lageplan grün dargestellt) wird beantragt, die GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen und somit die geforderten Stellplätze zu 100% gem GaStS der Stadt Schwabach nachzuweisen und zu errichten.
2. Für den westlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden, die für Sondernutzungen und mit untergeordneter und besonderer Wohnnutzung errichtet werden (in der Anlage blau dargestellt) wird beantragt, die GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 mit einer Reduzierung für alle Stellplätze und Besucherstellplätze um 50% festzusetzen.

Begründung

Die Aufteilung des Geländes in einen Teil mit 100%iger Anwendung des GaStS der Stadt Schwabach (im Osten) und einem Teil mit einer Reduzierung aller Stellplätze gem. GaStS der Stadt Schwabach um 50% (im Westen) erfolgt aufgrund der Aufteilung des Quartiers in einen eher privaten Wohnbereich (Osten) und in den Teil



mit Sondernutzungen im Westen, der zum Großteil öffentlich oder halböffentlich genutzt werden soll.

Der westliche Bereich beinhaltet Gebäude, die von Menschen mit Behinderung, Senioren, Pflegebedürftige und Kindern bewohnt und genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese kein Fahrzeug besitzen und somit selbst keinen Stellplatz benötigen.

Die öffentlichen Bereiche und Dienstleistungen in diesem Bereich (z.B. Physiotherapie und Cafeteria in Haus S, Praxen in Haus A) werden zum Großteil von den Bewohnern des Quartiers genutzt, die somit nicht anfahren müssen und einen Stellplatz benötigen.

Die stadtnahe Lage des Quartiers ermöglicht, dass die Bewohner und Besucher auf den Individualverkehr verzichten und die kurzen Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigen.

Im westlichen Bereich werden ca. 70 Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter und Bewohner der Einrichtungen zur Verfügung gestellt. Dies ist mehr, als nach der 50%igen Reduzierung verlangt.

Zusätzlich werden an der Galgengartenstraße durch die Quartier-Drei-S GmbH 13 öffentliche Stellplätze geplant und auf eigene Kosten errichtet, die nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Quartier herangezogen werden dürfen.

Insgesamt werden in und an dem Quartier über 100 Stellplätze errichtet, um den Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen Rechnung zu tragen.

aufgestellt 22.04.2020