



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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer
--------------------------------

**Wohnbebauung zwischen Herder- und Wiesenstraße – Vorstellung des Städtebaulichen Konzepts und Zustimmung zur Entwicklung der Wohnbaufläche**

Anlagen:

- 1 Entwicklungsabschnitte Plangebiet Herderstraße - Wiesenstraße
- 2 Städtebauliches Konzept, TB Markert Schlussversion vom 18.11.2019
- 3 Strukturplan, Stadt Schwabach, vom 29.10.2020

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.11.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.11.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Untersuchungsergebnisse zum städtebaulichen Konzept, Verkehrskonzept und Ersteinschätzung zum Lärmgutachten sowie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwicklung der Wohnbaufläche auf der Grundlage des Strukturplans vom 29.10.2020 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für den 1. Bauabschnitt beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten werden auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*	X	Ja*
X	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

In Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Nach dem Ausbau der BAB 6 und den damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen besteht nun die Möglichkeit die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet Herderstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Wiesenstraße zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Das gesamte Plangebiet besteht aus zwei Entwicklungsabschnitten (Anlage 1): Entwicklungsabschnitt 1 (30.550 m<sup>2</sup>) und Entwicklungsabschnitt 2 (47.214 m<sup>2</sup>). Den ersten Abschnitt entwickelt die Stadt gemeinsam mit den Grundstückseigentümern. Für den Entwicklungsabschnitt 1 soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

In der heutigen Sitzung soll über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Fachgutachten berichtet werden, das städtebauliche Konzept vorgestellt und der Strukturplan „Herderstraße - Wiesenstraße“ für das Gesamtgebiet beschlossen werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Ergebnisse aus den Untersuchungen und Fachgutachten**

Für das gesamte Plangebiet werden bzw. wurden verschiedene Untersuchungen und Fachgutachten erarbeitet. Die Erkenntnisse aus den Untersuchungen dienen dazu, Probleme und Lösungsansätze aufzuzeigen und sind Grundlage für die darauffolgende Bauleitplanung.

Ein städtebauliches Konzept, Verkehrsgutachten mit Verkehrskonzept sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden durch externe Büros erstellt. Zur schallimmissionsschutztechnischen Voruntersuchung liegen erste Ergebnisse vor. Sie basiert auf dem städtebaulichen Konzept sowie dem Verkehrsgutachten. Je nach Rückkopplung mit dem Lärmgutachten können sich ggf. noch Änderungen im städtebaulichen Konzept ergeben, z. B. hinsichtlich der Baudichte.

#### Städtebauliches Konzept / Verkehrskonzept

Mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde das Büro TB MARKERT Stadtplaner und Landschaftsarchitekten beauftragt. Die Schlussvariante (Anlage 2) ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung aus zwei Vorentwurfsvarianten hervorgegangen.

Die Schlussvariante sieht eine Unterbrechung der das Gesamtgebiet querenden Hauptverbindungsachse für Kraftfahrzeuge vor. Eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschließt den südlichen Bereich im ersten Bauabschnitt von der Königsbergstraße aus. Die Königsbergstraße selbst bleibt durchgehend befahrbar. Im Entwicklungsabschnitt 2 endet die Wegeführung der Hauptverbindungsachse in einer Wendeschleife, die das Gebiet in der Tiefe nach Norden erschließt. Nach der Auswertung der beiden Vorentwurfsvarianten durch das Verkehrsplanungsbüro Schlothauer & Wauer wurde beim Erschließungssystem der Schlussvariante auf eine Verbindung zwischen Herderstraße und Königsbergstraße verzichtet. Die Hauptbelastung wird über die Wiesenstraße durch das Gewerbegebiet geleitet. Besonders im Bereich der bestehenden Wohnbebauung ist keine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Verlagerung oder Neuverkehr zu verzeichnen. (Die wesentlichen Inhalte des Verkehrsgutachtens wurden bereits im Umwelt- und Verkehrsausschuss am 22.01.2020 vorgestellt und der Beschluss gefasst die überarbeitete Variante 1.1 weiterzuverfolgen. (Vorlage A.41/357/2020 UVA).

Am mittig gelegenen Quartiersplatz ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Der Busverkehr kann bei Entwicklung des Abschnitts 2 weiter durch das Gebiet geführt werden. Der Quartiersplatz wird raumbildend begrenzt durch Wohngebäude und einer Bebauung für Gemeinbedarfsflächen, die Raum für eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein Stadtteilcafé bieten können.

Eine multifunktionale Grünzone verläuft am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Gewerbegebiets Wiesenstraße. Diese wird von einer Radwegeverbindung durchzogen, die die bestehenden Radwege unter Einbeziehung des Bestandsgrüns anbinden soll. Hier finden sich Spielflächen und Aufenthaltsbereiche mit Parklandschaftscharakter. In der Grünzone können auch zusätzliche Maßnahmen gegen Gewerbelärm umgesetzt werden.

Im Entwicklungsabschnitt 1 können ca. 180 Wohneinheiten für ca. 420 Bewohner entstehen.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß BauGB wurde für das Plangebiet durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet (Fl. Nrn. 1402, 1405, 1408 und 1367) besteht überwiegend aus ausgeräumter Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die saP wurde das Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse aus der saP werden nachfolgend zusammengefasst. Die Belange des Artenschutzes fallen unbedenklich für das Plangebiet aus. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
- V2/A1: Bestandsprägende Altbäume auf der Böschungskante am Nord- und Ostrand der Flur 1405 sollten möglichst erhalten werden. Ist dies nicht möglich, so sind für jeden gefälltten Baum mit Stammdurchmesser  $\geq 1,20$  m (in 1 m Höhe) vier Hochstamm-bäume im näheren Umfeld neu zu pflanzen.
- A2: Beseitigte Gebüsche und Kleinbäume sind im Verhältnis 1:1 durch Nachpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen auszugleichen.

Des Weiteren wurde das Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Die übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden im Wirkraum des Vorhabens keine geeigneten Habitate. Der Abendsegler und die Zwergfledermaus wurden während der Erfassungstermine bei Jagdflügen festgestellt. Es wurden jedoch keine Fledermausquartiere im Geltungsbereich des Vorhabens festgestellt. Konfliktvermeidende Maßnahmen (V2/A1, A2) sind erforderlich.

Zur Prüfung möglicher Vorkommen der Zauneidechse wurden geeignete Habitate im Rahmen der Begehungen kontrolliert. Alle übrigen zu prüfenden Reptilienarten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensstätten. Im Geltungsbereich des Entwicklungsabschnittes 1 sind schütter bewachsene Sandflächen vorhanden, die potenzielle Eignung als Habitat der Zauneidechse besitzen. Da aber keine Tiere angetroffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass im Gebiet kein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse vorhanden ist.

Das Vorkommen der Waldohreule (Europäische Vogelart nach VRL) wurde zu Beginn der saP im Untersuchungsgebiet vermutet. Die Art wurde nicht im Geltungsbereich des Vorhabens angetroffen. Konfliktvermeidende Maßnahmen (V1) sind erforderlich.

#### Lärmgutachten

Mit der Durchführung einer schallimmissionsschutztechnischen Voruntersuchung ist das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG beauftragt. Die Untersuchung erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und des Verkehrsgutachtens für beide

Entwicklungsabschnitte. Es sollen sowohl die Lärmauswirkungen durch das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes auf die umliegenden Wohngebiete ermittelt werden, als auch die Lärmeinwirkungen der Umgebung auf das neue Wohngebiet.

Das IB Sorge teilte folgende erste Untersuchungsergebnisse mit: Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet überschritten. Im Nachtzeitraum sind Beurteilungspegel von 53-57 dB(A) zu erwarten. Da die Verkehrsräusche aus unterschiedlichen Richtungen und Entfernungen auf das Plangebiet einwirken, ist ein aktiver Lärmschutz eher ungeeignet. Daher könnten aus schalltechnischer Sicht die Wohngebäude passiv geschützt werden. Überschlägig und unter Vorbehalt detaillierter Prüfung sind mit Fenstern und Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse 3 bis 4 zu rechnen. Hinsichtlich der verkehrlichen Schallimmissionen besteht Abwägungsspielraum für das darauffolgende Bebauungsplanverfahren. Wohnbebauung ist im Plangebiet mit entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen denkbar.

Des Weiteren wurden die Anlagengeräuschemissionen des südlich gelegenen Gewerbegebietes untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im mittleren südlichen Bereich des Plangebietes ist mit Überschreitungen zu rechnen. In diesen Teilbereichen sollten aus schalltechnischer Sicht keine Wohn- und Schlafräume vorgesehen werden.

## **2. Strukturplanung**

Die Stadt hat im Strukturplan vom 29.10.2020 (Anlage 3) die in Untersuchungen und Gutachten ermittelten städtebauliche Zwänge und Ziele für die Entwicklung des gesamten Plangebiets zusammengestellt. Der Entwicklungsabschnitt 1 muss unabhängig vom Entwicklungsabschnitt 2 funktionieren. Bezugnehmend auf das Umfeld ist eine Staffelung der Geschossigkeit für die geplante Bebauung im Sinne eines städtebaulichen Übergangs vorgesehen. Gegliedert wird das Gebiet durch die Grünzone entlang des Gewerbegebietes, drei Bebauungszonen, einer Sammelstraße als Verbindungsachse zwischen mittlerer und höherer Bebauung in Ost-West-Richtung sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit Quartiersplatz mittig der beiden Entwicklungsabschnitte.

Die Haupteerschließung führt über eine Sammelstraße, welche das Plangebiet mittig quert. Im Bereich des Quartiersplatzes ist jedoch die Durchfahrt nur für Busse sowie für Fuß- und Radverkehr möglich. Das neu entstehende Wohnquartier wird so in mehrere kleinere Erschließungseinheiten unterteilt, welche unabhängig voneinander an die bestehenden Straßen Königsbergstraße, Wiesenstraße, und Bärensteig angebunden werden.

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

Eine öffentliche Grünzone wird entlang des Gewerbegebietes entwickelt. Der multifunktionale Grünzug bietet Raum für Fuß- und Radwegeverbindungen, Spielflächen und Aufenthaltsflächen, die der Naherholung dienen. Gleichzeitig soll der Grünzug als Puffer für Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet fungieren. Es ist denkbar, dass die Grünfläche mit entsprechender Tiefe ebenfalls als potenzielle Ausgleichsfläche genutzt werden kann. Aufgrund der Größe des Grünzugs ist ein Verzicht auf weitere öffentliche Grünflächen im Plangebiet möglich. Insgesamt sind iet sind ca. 30-40% Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Grünzone, Flächen am Quartiersplatz) vorgesehen.

Für das Gebiet ist eine dezentrale Energieversorgung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken angedacht.

### **III. Weiteres Vorgehen**

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost“ für den Entwicklungsabschnitt 1 des Plangebietes erforderlich.

Auf der Grundlage des beschlossenen Strukturplanes wird das Amt für Stadtplanung und Bauordnung die Einleitung der erforderlichen Bebauungsplanverfahren vorbereiten.

Vor Einleitung der Bebauungsplanverfahren ist eine Abstimmung der grundlegenden Planungsinhalte und Regelung der Planungskostenübernahme, bzw. Entscheidung über die Beauftragung eines Planungsbüros mit den betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich.

### **IV. Kosten**

Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten werden auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt.

### **V. Klimaschutz**

Die Planung zwischen bestehendem Wohn- und Gewerbegebiet betrifft im Hinblick auf den Klimaschutz keine hochwertigen Flächen. Im Rahmen des im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Umweltberichts werden alle Schutzgüter detailliert behandelt.