



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

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

### Bebauungsplan S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost,, - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost“
- 2 Strukturplan Herderstraße – Wiesenstraße vom 29.10.20
- 3 Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	23.02.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.02.2021	öffentlich	Beschluss

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost“ wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich aufgestellt.
2. Die im Sachvortrag dargestellten grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen (siehe II. Punkt 4) sind weiterzuerfolgen.
3. Auf Grundlage der heutigen Sitzungsvorlage ist die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Anteil Stadt Planungskosten Grünordnung Bebauungsplan gerundet ca. 5.000 € brutto, konzeptionelle Planung Grünzug durchgehend ca. 7.000 € brutto
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Gesamtkosten zu Beginn der Planung noch nicht abschätzbar
Haushaltsmittel vorhanden?			Planungskosten durch Haushaltsmittel abgedeckt
Folgekosten?			ökologischer Ausgleich, geg. CEF-Maßnahmen Erschließungskosten (Kanal, Straßenbau) Ausbau Grünanlage, Radwegenetz, Spielplatz, Kita, Schulen

<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**

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Das Ergebnis vorrangegangener Untersuchungen sowie das städtebauliche Konzept wurden bereits im November 2020 vorgestellt. Der Stadtrat stimmte der Entwicklung der Wohnbaufläche auf Grundlage des Strukturplanes „Herderstraße – Wiesenstraße“ vom 29.10.2020 (Anlage 2) zu.

In der heutigen Sitzung soll für den ersten Bauabschnitt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost“ sowie im Anschluss die frühzeitige Beteiligung beschlossen werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1402, 1405 und 1408 sowie die Teilflächen aus den Fl. Nrn. 1397/3, 1400/1, 1402/2, 1402/9, alle Gemarkung Schwabach und ist im Plan Geltungsbereich Bebauungsplan S-118-20 „Herderstraße – Wiesenstraße Ost“ (Anlage 1) dargestellt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, durchzogen von geböschten Baumhecken und Gehölzen.

Im Norden und Osten ist es durch die Wohngebiete an der Hölderlinstraße und der Königsbergerstraße begrenzt, im Süden befindet sich das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Wiesenstraße (eGE). Im nordöstlicher Nähe erstreckt sich die St2239 (Penzendorfer Straße), im Südosten die BAB 6, in westlicher Richtung die Eisenbahn- und S-Bahnstrecke (Schießenweg), in südlicher Nähe verläuft die B 2 (Rother Straße).

Die Topographie weist Geländesprünge auf. So fällt das Gelände von Südwesten (368 m ü. NN) nach Nordosten (355 m ü. NN) ab.

### **2. Planungsrechtliche Situation / Verfahrenswahl**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind die Flächen des geplanten Bebauungsplans S-118-20 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Bebauungsplanverfahren soll als Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Strukturplanes Herderstraße – Wiesenstraße vom 29.10.2020 (siehe Anlage 2), dem der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.11.2020 als Grundlage für die Entwicklung der Wohnbaufläche zugestimmt hat.

### **3. Planungsziel**

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nrn. 1402 und 1408 hat zusammen mit der Stadt, Eigentümer des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1405, das städtebauliche Ziel auf den unbebauten Flächen Wohnraum zu schaffen. Auf den Flächen soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entstehen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **4. Städtebauliche Vorgaben**

Die Stadt hat im Strukturplan vom 29.10.2020 (Anlage 2) 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.

### Geschosshöhen/ Baudichte

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 Gewerbegebiets, drei Bebauungszonen, einer Sammelstraße als Verbindungsachse zwischen mittlerer und höherer Bebauung in Ost-West-Richtung sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit Quartiersplatz mittig der beiden Entwicklungsabschnitte. Folgende Staffelung der Baudichte ist vorgesehen:

Wohnbebauung mit mittlerer Dichte: III  
Wohntypologie: Stadthäuser; im mittleren Bereich

Wohnbebauung mit hoher Dichte: IV, evtl. V am Quartiersplatz,  
Wohntypologie: Geschosswohnungsbau, im südlichen Bereich

### Verkehrerschließung

Die Haupteerschließung führt über eine Sammelstraße, welche das Plangebiet mittig quert und bis zum Ausbau des 2. Entwicklungsabschnitt vor dem Bereich des Quartiersplatzes endet. Die Durchfahrt in den westlichen Teil des Baugebiets Herderstraße – Wiesenstraße ist nur für Busse sowie für Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Das neu entstehende Wohnquartier wird so in mehrere kleinere Erschließungseinheiten unterteilt, welche unabhängig voneinander an die bestehenden Straßen 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.

### Freiraumplanung

Eine öffentliche Grünzone wird entlang des Gewerbegebiets 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 teilweise als potenzielle Ausgleichsfläche genutzt werden kann. Insgesamt sind ca. 30-40% Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Grünzone, Flächen am Quartiersplatz) vorgesehen.

### Ökologie/Klimaschutz

Selbst bei schnellem Handeln ist zu erwarten, dass das Klima in den kommenden Jahrzehnten noch extremere Wetterereignisse bringen wird. Gleichzeitig zieht es immer mehr Menschen in die Ballungszentren. Stadtquartiere von morgen stehen vor der großen Herausforderung der Notwendigkeit von städtischer Dichte, Klimaresistenz und Lebensqualität gleichermaßen nachkommen zu müssen.

Hier bestehen Handlungsoptionen, die negativen klimatischen Auswirkungen abzumildern. Folgende Ziele sollen für das Baugebiet gelten:

Aufnahme des Baumbestands und Prüfung auf Erhalt.

Grundsätze zur Wassernutzung umsetzen – möglichst viele unversiegelte Flächen, intelligentes Regenwassermanagement durch Schwammstadt-Prinzip und naturnahe Maßnahmen innerhalb des in Ost-West Richtung verlaufenden Grünbandes (Wasserflächen, Wasserspielplatz etc.) sowie auf den privaten Bauflächen (Gründächer, Zisternen etc.).

Grundsätze zu Grünflächen umsetzen – begrünte und beschattete Parkplätze, Straßenbäume pflanzen (Organisation des Straßenraums im Planungsstadium), Freiräume vernetzen – auch siedlungsnaher kleinstrukturierter Grünräume.  
Begrünungspotentiale ausloten (Dächer, Fassaden etc.).

Mobilität vielfältig gestalten – Verkehrsflächen umverteilen und für alle Verkehrsteilnehmer attraktiv, vielfältig nutzbar und sicher gestalten, alternative Mobilitätslösungen, wie z.B. bevorzugte Wegführung für den nichtmotorisierten Verkehr, anbieten.

Nachhaltigkeit durch gemischte und multifunktionale Nutzung von Flächen und die Erhöhung der Flexibilität baulicher Strukturen – oberirdisches Parken wird auf ein Minimum beschränkt.

Grundsätze zur nachhaltigen Energienutzung befolgen - für das Gebiet ist eine dezentrale Energieversorgung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken angedacht.

Verpflichtung zu Photovoltaik, Regenwasserbewirtschaftung, begrünten Dächer- und Fassaden im Städtebaulichen Vertrag bzw. Selbstverpflichtung der Stadt.

### 5. Weiteres Vorgehen

Die im Sachvortrag dargestellten städtebaulichen Vorgaben werden von der Stadtverwaltung als verbindliche Planungsziele weiterbehandelt und dienen als weitere Planungsgrundlage. Folgende weiteren Planungsschritte stehen an:

- Regelung der Planungskostenübernahme mit dem Investor
- Ausschreibung / Beauftragung eines Planungsbüros für die Grünordnung
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der Strukturplanung und der festgelegten städtebaulichen Ziele
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sowie des Städtebaulichen Vertrags durch die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Investor

### III. Kosten

Die Stadt beabsichtigt die für die Bauleitplanung erforderlichen grünordnerischen Planungsleistungen an ein Landschaftsplanungsbüro zu vergeben. (Grünordnungsplan gem. Anlage 5 HOAI, Grundleistung beinhaltet Umweltbericht, Bilanzierung ökologischer Eingriff/ Ausgleich, Maßnahmenplanung externer Ausgleich)

Darüber hinaus soll in engem Zusammenhang mit der Grünordnung für den öffentlichen Grünzug ein Gesamtkonzept für das Strukturplangebiet insgesamt angeboten werden (als besondere Leistung gem. Anlage 9 HOAI zur Flächenplanung).

Die Vergabe von Entwurfs- und Ausführungsplanung für den 1. Bauabschnitt (ab LPH 3) erfolgt nach entsprechendem Planungsfortschritt auf Grundlage des Gesamtkonzeptes

Die Aufstellung beinhaltet ausschließlich Planungskosten (netto), keine Ausbau- bzw. Unterhaltskosten.

## 1. Kostenaufteilung Stadt / Vorhabenträger

Kostenverteilungsschlüssel: die zu entwickelnden Flächen im Entwicklungsabschnitt I werden ins Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugebietes gesetzt. Dies bedeutet einen Anteil von 63 % für den Vorhabenträger und 37 % für die Stadt.

Fl.Nr.	Fläche	Eigentümer	Anteil
1402	11.014 m <sup>2</sup>	Vorhabenträger	46 %
1405	7.847 m <sup>2</sup>	Stadt Schwabach	33 %
1408	4.107 m <sup>2</sup>	Vorhabenträger	17 %
1397/3, 1400/1, 1400/2, 14092/9	993 m <sup>2</sup>	Stadt Schwabach	4 %
Gesamtfläche	23.961		100 %

## 2. Übernahme Planungskosten städtebauliches Konzept und Gutachten

In der vorbereitenden Planungsphase sind bereits Kosten für Gutachten und städtebauliches Konzept entstanden. Diese werden anteilig auf den neuen Vorhabenträger umgelegt. Exakte Berechnung der Verteilung erfolgt im neuen Kostenerstattungsvertrag.

## 3. Planungskosten Baugebungsplan

Der Baugebungsplan wird durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung erstellt. Die Planungskosten werden anteilig durch den Investor erstattet.

Baugebungsplan (gem. § 21 HOAI, Honorarzone II) ca. 18.000 € (Erstattung durch den Investor ca. 11.340 €)

## 4. Planungskosten Grünordnung

Grünordnung (gem. § 29 HOAI, Honorarzone II) ca. 9.000 € (Erstattung durch den Investor ca. 5.670 €, Anteil Stadt ca. 3.330 €)

## 5. Planungskosten öffentliche Freianlagen/Grünzug

Für die konzeptionelle Planung des öffentlichen Grünzugs von ca. 1 ha Fläche werden pauschal 8.000 € veranschlagt.

Zu Kosten für Entwurfs- und Ausbauplanung können auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes keine Angaben gemacht werden.

Über den Umfang der Folgekosten für Schulen und Kindertagesstätten wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Baugebungsplans, anhand der zu erwartenden Wohneinheiten und in Bezug auf die umliegenden Einrichtungen, Bedarf und überschlägige Kosten ermittelt.

## **IV. Klimaschutz**

siehe Sachvortrag Ökologie/Klimaschutz