



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" - Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

Anlagen:

- 1 Antrag
- 2 Luftbild
- 3 Fotos vom Gebiet und direkter Umgebung
- 4 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18
- 5 Städtebaulicher Rahmenplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.09.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.09.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 „Schwabacon – ehem. Fabrikgelände Niehoff Fürther Straße“ aus der Sitzung des Stadtrates vom 21.12.2018 (Vorlage A.41/286/2018, Beschlusspunkte 2 und 3) werden aufgehoben.
2. Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB(Baugesetzbuch) für den in Anlage 4 gekennzeichneten Geltungsbereich auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Grundlage bildet der in Anlage 5 enthaltene städtebauliche Rahmenplan. Bezogen auf die gesamte Brotgeschossfläche mit Wohnnutzung ist für den geförderten Wohnungsbau ein Mindestanteil von 30 v.H. zu erbringen.
3. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung berichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			

Haushaltsmittel vorhanden	
Folgekosten	

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Niehoff in der Fürther Straße ein urbanes Stadtquartier zu errichten und dabei verträgliche vorhandene Nutzungen im neuen Quartier zu integrieren.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen kann dringend benötigter Wohnraum (geförderter und freier) geschaffen werden. Gleichzeitig werden vorhandene technische Infrastrukturen genutzt, die bisherige Versiegelung entfernt, neue Frei- und Grünraumstrukturen geschaffen und das Ortsbild aufgewertet.

Aufbauend auf den im Gremium vorgestellten Konzepten aus der Mehrfachbeauftragung, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Grundlage bildet. Für die Realisierung des Projekts soll auf dieser Basis ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Verfahren mit dieser Vorlage eingeleitet wird.

II. Sachvortrag

II.1 Anlass und Ziel

Nach dem Umzug in den neuen Betriebsstandort der Maschinenfabrik Niehoff in der Penzendorfer Straße ergibt sich für den bisherigen Standort in der Fürther Straße die Chance der Neuentwicklung eines urbanen Stadtquartiers. Die für die Zwischennutzung für Teilflächen abgeschlossenen Mietverträge sind ausgelaufen bzw. laufen aus.

Beschlussvorschlag 1:

Nach dem Erwerb der Fläche stellte der damalige Investor seine Planung vor und erwirkte einen Aufstellungsbeschluss. Die Fläche wurde jedoch ohne weitere Entwicklung an den jetzigen Investor verkauft. Damit ist der damalige Investor und Antragsteller nicht mehr in der Lage, die Planung fortzusetzen bzw. umzusetzen. Die Voraussetzungen zur Weiterführung des Planverfahrens sind damit nicht mehr gegeben. Zur Klarstellung sollen aus dem Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2018 die Beschlusspunkte 2 und 3 zur Aufstellung des Bebauungsplans und der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplans aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag 2 und 3:

Die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH mit Sitz in Nürnberg beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Niehoff in der Fürther Straße (Anlage 2 und 3) ein urbanes Stadtquartier zu errichten. Sie ist Eigentümerin der Grundstücke und erfüllt damit eine wesentliche Grundvoraussetzung für die bauliche Entwicklung.

Mit Schreiben vom 02.09.2021 stellt die Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH als Eigentümer und Investor den Antrag (Anlage 1) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Übernahme der Kosten für die Planung, notwendige Gutachten und die Erstellung des Durchführungsvertrages wird zugesagt.

II.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bereich des Vorhabens ist in Anlage 4 dargestellt und wird aus den Flurstücken (alle Gemarkung Schwabach) gebildet:

FINr. 801/2, 801/3 801/6, 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 Flurstücke befinden sich im Eigentum des Investors und die bisherigen Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Schwabach.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 ist es notwendig, die zwei angrenzenden Privatgrundstücke, die nicht zum Vorhaben des Investors gehören, mit aufzunehmen:

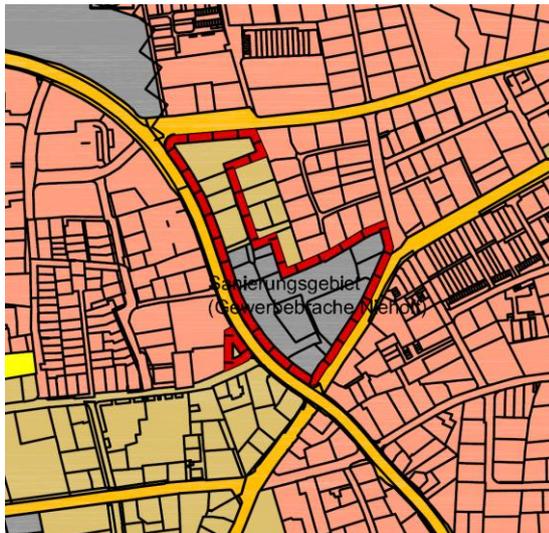
FINr. 803/3 und 801/13 (beide Gemarkung Schwabach)

Eine entsprechende Begründung ist im nächsten Punkt aufgeführt.

II.3 Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den hier vorgesehenen Planungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie im Westen und nord- / nordöstlichen Bereich als gemischte Baufläche dar.



Aufhebung des Sanierungsgebiets

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und damit die Grundlage für das Förderprogramm „Stadtumbau West“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014 aufgehoben und ist als Aufhebungssatzung mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 24.04.2015 verbindlich geworden. Damit bestehen diesbezüglich keine Bindungen, aber auch keine Fördermöglichkeiten.

Bebauungsplan S-25-67

Der Bebauungsplan setzt überwiegende Teile des von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 betreffenden Bereiche als Gewerbegebiet fest. Nördlich und östlich des Nasbacher Weges ist baulich ein Mischgebiet festgesetzt. Westlich der Fürther Straße, an der Ecke zur Galgengartenstraße ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Grund der Festsetzungen im gewerblichen Bereich und des privaten Stellplatzes liegen im damaligen Firmengelände der Maschinenfabrik Niehoff.



Auswirkung der Planung:

Der südliche Bereich des Bebauungsplans wird überplant.

Über das Vorhaben hinaus werden zwei direkt angrenzende Grundstücke mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen, da sonst bodenrechtliche Spannungen auf Grund des Konflikts mit den bestehenden Festsetzungen entstehen würde.

So ist es weder städtebaulich sinnvoll noch möglich, dass ein Gewerbegebiet, bestehend aus einem Grundstück (FINr. 803/3, Gem. Schwabach), in Mitten von Wohnungsbau geprägter Nachbarschaft bestehen bleibt. Das Grundstück wird auch bisher wohnbaulich genutzt. Durch die Anpassung des Gebietstyps Allgemeines Wohngebiet wird der Bestand im künftigen Bebauungsplan abgebildet.

Gleiches gilt auch für die FINr. 801/13 (Gem. Schwabach), das sich dann als einziges im Mischgebiet befinden würde und ebenfalls im Bestand wohnbaulich genutzt ist.

Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung

Nach dem Umzug der Maschinenfabrik Niehoff an den neuen Standort innerhalb des Stadtgebietes in der Penzendorfer Straße wurden die gewerblichen Strukturen größtenteils gewerblich nachgenutzt. Dazu wurde das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

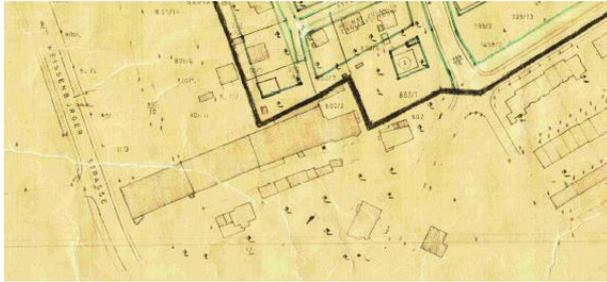


Auswirkung der Planung:

Mit der beabsichtigten Aufstellung des VEP S-X-18 wird der Teilbereich der 1. Änderung vollständig überplant.

Bebauungsplan S-6-62

Der östliche Teil des betreffenden Bereiches Am Hochgericht befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans S-6-62 und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Auswirkung der Planung:

Mit der beabsichtigten Aufstellung des VEP S-X-18 wird ein kleiner Teilbereich überplant.

II.4 Städtebauliche Ideen

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 19.05.2020 (Vorlage A.41/365/2020) wurden die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung vorgestellt und folgender Beschluss gefasst:

„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.“

Mit dieser Vorlage wird das Ergebnis vorgestellt und der erarbeitete städtebauliche Rahmenplan soll die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 bilden.

II.5 Inhalte des Städtebaulichen Rahmenplans

Der städtebauliche Rahmenplan ist in Anlage 5 enthalten.

Eine gleichmäßige Längenaufteilung der durch die Topographie notwendigen abgestuften Bebauungskante entlang der Fürther Straße mit 4- geschossigen Gebäuden (zzgl. zurückversetztes oberes Geschoss) in Kombination mit einer durchgängigen Baumreihe entlang eines breiteren Gehwegs schafft eine klare und attraktive Fassung des Straßenraumes. Gleichzeitig wird so der Lärmschutz für den internen Bereich gewährleistet. Es können sich geschützte Innenhöfe ausbilden mit privaten Freisitzen, nachbarschaftsbezogenem Gemeinschaftsgrün und Kinderspielbereiche.

Das Quartier wird grundsätzlich durch Mischnutzung geprägt mit Schwerpunkt Wohnen. Das Wohnen ist größtenteils dabei in den Obergeschossen angedacht und quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen vorwiegend in den Erdgeschoss- bzw. den Souterrainflächen, die sich aus dem nach Süden abfallenden Gelände ergeben. Es wird so u.a. Platz geboten für schon bereits auf dem Gelände befindliche gewerbliche Nutzungen wie etwa die Tanzschule oder die Kampfsportschule. Insgesamt kann ein differenzierter Wohnungsmix aus ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Es ist vorgesehen, für den geförderten Wohnungsanbau einen Anteil von 30 v.H. vorzusehen. Nach derzeitigen Stand der Planung ist insgesamt von der Schaffung von Mietwohnungen auszugehen.

Der Quartiersplatz stellt die räumliche und funktionale Mitte dar. Er ist das Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes und wird durch Bäcker und Quartierstreff in seiner Funktion als zentraler Treffpunkt im öffentlichen Raum und gestalteter Aufenthaltsort nochmalig gestärkt. Der Kindergarten im Osten besetzt einen ruhigen Bereich im Quartier mit ausreichend

Außenspielfläche für die Kinder. Die dort angedachte aufgelockerte Bebauung in Kombination mit einer grünen Rahmung bildet einen behutsamen Übergang zur aufgelockerten Bestandsbebauung nach Norden bzw. Nordosten. Hier als auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes wird der prägende und erhaltenswerte Baumbestand größtenteils gesichert.

Insgesamt wird ein „verkehrsarmes“ Quartier angestrebt. Fast das gesamte Parken ist in den Tiefgaragen organisiert. Die Zufahrten sind dabei möglichst am Rande platziert. Es gibt Stiche in den zentralen Bereich, an dem die oberirdischen Kurzzeitstellplätze für Besucher angeordnet sind, u.a. für Bäcker oder Kita. Die Zufahrt im Osten von der Straße Am Hochgericht ist dabei bis zum Rand des Quartiersplatzes möglich. Von Norden kommend über den Nasbacher Weg sowie vom westlichen Stich an der Fürther Straße ist die Durchfahrt für Pkw gesperrt, außer für Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Der zentrale Bereich am Quartiersplatz ist verkehrsberuhigt.

II.6 Verfahrenswahl und -ablauf

Da das Projekt in der Hand nur eines Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) gewählt. Dieses Instrument des BauGB verbindet die Elemente eines Vorhaben- und Erschließungsplans (als Grundlage) und Entwicklung eines Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag. Für die außerhalb des Vorhabens notwendigerweise mit einbezogenen zwei Privatgrundstücke ergeben sich keine Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben.

Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine unmittelbare Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Auftrag der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH als Investor durch ein externes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB ist möglich, da die Voraussetzungen nach Abs. 1 Satz 3 erfüllt sind.

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es werden somit

- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB,
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlich (von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche).

II.7 Weitere Planungsschritte

Nach Beschlussfassung zur Einleitung / Aufstellung des Bebauungsplans stehen folgende Planungsschritte an:

- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabach und Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Durchführung notwendiger Untersuchungen (z.B. Verkehrsuntersuchung Fürther Straße / Weißenburger Straße zwischen Bahnhofstraße und Nürnberger Straße, Ausschuss für Umwelt und Mobilität 05.07.2021, Vorlage A.41/084/2021)
- Aufstellung Bebauungsplan-Entwurf und Entwurf des Durchführungsvertrages

- Vorstellung im Gremium - Billigungsbeschluss

III. Kosten

Der Stadt Schwabach entstehen neben dem Personalaufwand (Verfahrensbetreuung und umfangreiche Abstimmungen, Belange der Planungshoheit) keine Kosten. Diese werden, entsprechend der Verfahrensart nach dem BauGB, vom Vorhabenträger übernommen. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt Schwabach. Sollten darüber hinaus Leistungen vereinbart werden, die der Vorhabenträger auch durch Dritte beibringen könnte, werden diese in Rechnung gestellt.

IV. Klimaschutz

Im Vergleich zur bestehenden baulichen Situation mit einer fast durchgängigen Versiegelung wird mit dem Vorhaben durch die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie der Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen hinsichtlich des Klimaschutzes langfristig ein positiver Beitrag geleistet. Ebenfalls positiv ist die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage im Stadtgebiet und die Anbindung an vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wird, sind die Belange, wie der Klimaschutz, in der Abwägung über den Bauleitplan zu berücksichtigen.