



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/012/2023

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" - Billigungsbeschluss überarbeiteter Planentwurf**

## Anlagen:

- 1 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag
- 2 Geltungsbereich
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan – überarbeiteter Entwurf (bestehend aus 2 Planblättern)
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – überarbeiteter Entwurf (bestehend aus Planblatt und Satzungstext)
- 5 Begründung – überarbeiteter Entwurf (wird vor der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben)
  - 5.1 Baumkartierungen und Bilanzierungen
  - 5.2 Boden- und Grundwasseruntersuchungen
  - 5.3 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung
  - 5.4 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Relevanzprüfung
  - 5.5 Verkehrsuntersuchungen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.06.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.06.2023	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. In der Anlage 1 sind die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 wiedergegeben. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" wird, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. §13a Baugesetzbuch (BauGB) gebilligt. Bis zur öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Entwurfes wird die beigelegte Begründung fortgeschrieben.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Aufwand besteht zusätzlich in Form von Personal- und Sachkosten für die Beratung, Betreuung und Abwicklung des Planverfahrens.		
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?	
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 aus den Ergebnissen der öffentlichen Auslegung wurde die Planung verfeinert und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 „Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ überarbeitet. Nach der Billigung des Entwurfes soll die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

## **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 nach inzwischen erfolgtem Abbruch der gewerblichen Gebäude die Chance der Neuentwicklung eines urbanen Stadtquartiers.

### **II.2 Stand des Bebauungsplanverfahrens**

In der Sitzung des Stadtrates vom 30.09.2021 wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung zur Revitalisierung des ehem. Niehoff-Geländes vorgestellt und der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ gefasst.

Wie in der Beschlussvorlage zum Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) dargelegt, wird das Projekt, das in der Hand der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH Nürnberg als Investor liegt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Dieses Instrument des BauGB verbindet die Elemente eines Vorhaben- und Erschließungsplans (als Grundlage) und Entwicklung eines Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag.

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, wie beim Einleitungsbeschluss dargelegt, 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.

In der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und gutachterlichen Erarbeitung der Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets und den Möglichkeiten der Gestaltung des Verkehrsraumes der Fürther Straße im Ausschuss für Umwelt und Mobilität am 05.07.2021 und zuletzt am 31.01.2022 unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung und den Vor- und Nachteilen für die einzelnen Verkehrsteilnehmer wurde der städtebauliche Rahmenplan konkretisiert und u.a. der Straßenraum der Fürther Straße auf 18,00 m festgelegt.

Der auf dieser Basis erstellte Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan VEP S-X-18 inkl. dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.07.2022 gebilligt und im Zeitraum vom 15.08. bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **II.3 Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

In Anlage 1 sind die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. An dieser Stelle sollen einige Punkte der Stellungnahmen stichpunktartig zusammengefasst werden:

- Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergibt sich eine grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung des ehem. Niehoff-Geländes. Hervorgehoben wird hier insbesondere die Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe und der Schaffung eines Quartiersplatzes mit Quartierstreff. Bei den direkten Anwohnern gibt es teilweise kritische Anmerkungen hinsichtlich der geplanten Dichte.
- Zahlreiche Stellungnahmen gehen auf die verkehrliche Belastung und den ruhenden Verkehr ein.

Die Verkehrsmengen wurden im Gutachten betrachtet. Insbesondere die Tiefgaragenzufahrt von der Limbacher Straße wurde hinsichtlich von Alternativen überprüft, die auf Grund des starken Gefälles in südliche Richtung nicht machbar sind.

- Thematisiert wurde der Erhalt von Bäumen, insbesondere der Eichen in der Nähe Am Hochgericht und entlang der Limbacher Straße. Erstere sind im Planblatt als zu erhalten festgesetzt, insgesamt ist die Baumbilanz mehr als ausgeglichen. Die Bäume entlang der Limbacher Straße können nicht erhalten werden. Dafür können Themen zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung, des Radverkehrs und der Aufstellflächen an der Limbacher Straße verbessert werden. Dazu sind zusätzliche Flächen erforderlich.
- Es gibt Befürchtungen, dass Niederschlagswasser auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen ablaufen könnte.

Die Entwässerungsplanung ist bei der Realisierung der Bauvorhaben nachzuweisen. Im bisherigen Planungsstand sind Niederschlagswasserrigolen sowie Gründächer vorgesehen, die die Einleitungsmengen in die Kanalisation reduzieren. Bei der späteren Entwurfsplanung zum Straßenbau spielt ebenfalls die Abführung des Niederschlagswassers eine Rolle.

- Es wurden Probleme bei den Abbrucharbeiten und Belastungen durch diese geschildert. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Inzwischen sind die Abbrucharbeiten abgeschlossen, ein Teil des gewonnenen Recyclingmaterials soll vor Ort wiederverwendet werden.

## II.4 Inhalte der aktuellen Planung

### Geltungsbereich

Mit dem Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren in der Sitzung des Stadtrates vom 30.09.2021 wurde der Geltungsbereich (Anlage 2) definiert. Dieser gilt im weiteren Verfahren unverändert fort.

Die Grundstücke umfassen Teile der ehem. Maschinenfabrik Niehoff, die sich im Besitz des Investors befinden. Zwei direkt angrenzende private Grundstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches, da diese als eigenständiges Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig wären.

### Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben in seinem aktuellen Stand auf zwei Planblättern (Anlage 3a und 3b) dar und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Unterschied zur öffentlichen Auslegung wurden die Pläne weiter verfeinert und ausgestaltet.

Die thematischen Schwerpunkte bestehen seit der öffentlichen Auslegung:

Eine gleichmäßige Längenaufteilung der durch die Topographie notwendigen abgestuften Baukante 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. Insgesamt kann ein differenzierter Wohnungsmix aus ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Es ist vorgesehen, den geförderten Wohnungsanbau im Eckbereich Fürther Straße / Limbacher Straße zu platzieren. Nach derzeitigem Stand der Planung ist insgesamt von einem Mix aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen auszugehen.

Der Quartiersplatz stellt die räumliche und funktionale Mitte dar. Er ist das Gelenk des Fuß- und Radwegekreuzes und wird durch Bäcker und Quartierstreif 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 so weit möglich 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 des Quartiersplatzes ist autofrei.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die geplante Gestaltung der Gebäude dargestellt. Dabei soll sich der gestalterische Grundgedanke durch das gesamte Quartier ziehen und dieses als Gesamtbild stärken. Neben den warmen Farbtönen und der Materialwahl sollen die Dachfläche extensiv begrünt und mit Solaranlagen versehen werden. Die Freiraumgestaltung soll den zusammenhängenden Quartierscharakter mit einer abwechslungsreichen Begrünung abrunden. Das Niederschlagswasser soll an mehreren Standorten zurückgehalten werden.

Die Abfallstandorte werden als Nebengebäude in gestalterisch an die Hauptgebäude angepasste Form entlang der internen Erschließung platziert. Auf Grund der starken Topografie wurden für den Abholtag Standorte festgelegt, an denen die Abfall- und Wertstofftonnen aufgestellt werden.

#### Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 4 mit der Begründung in Anlage 5)

Entsprechend der Konkretisierung der Planung wurde der Bebauungsplanentwurf angepasst. Die grundsätzlichen Festsetzungen der öffentlichen Auslegung haben sich dabei nicht verändert (z.B. Gebietstyp MU und dessen Geschossigkeit).

Wesentliche Schwerpunkte der Änderungen sind u.a.:

- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Schleppkurven des Müllfahrzeugs und der Feuerwehr sowie die notwendige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Limbacher Straße
- Ausbildung von Baulinien im Bereich des Quartiersplatzes
- Aufnahme von Baugrenzen für Balkone
- Anpassung der Festsetzungen auf dem Grundstück Limbacher Straße 31 (Gebietstyp, Erweiterung der überbaubaren Flächen auf Wunsch des Eigentümers unter Beachtung der vorhandenen Baumstrukturen, notwendiger Streifen als öffentliche Verkehrsfläche zur Erweiterung des Gehwegs, Radfahrstreifens und Verlängerung der Aufstellbereiche)
- Konkretisierung der festgesetzten Grünflächen (öffentlich / privat und Zweckbestimmung)
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen

#### Vorliegende Untersuchungen

Zur Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. In diesem Zusammenhang wird auf die beigefügte Begründung verwiesen.

Als stichwortartige Zusammenfassung sollen folgende Erkenntnisse wiedergegeben werden:

- Baumkartierung und Bilanzierung  
Auf der Grundlage des Baumbestandsplans (WGF, Landschaftsarchitekten GmbH Nürnberg, Stand 16.10.2019) wurde die Bilanzierung und Bewertung des Baumbestands sowie die Ausgleichsplantungen ermittelt (Thiele Landschaftsarchitekten GmbH Schwabach, Stand 05.06.2023).  
Für das Plangebiet des Investors kann eine ausgeglichene Baumbilanz umgesetzt werden.

Für den Bereich Limbacher Straße 31 wurden die Bestandsbäume durch die Stadtgärtnerei des Baubetriebsamtes bewertet (Stand 14.02.2023). Hier wurden unter größtmöglichem Schutz der Bäume der Wunsch nach Erweiterung der Bauflächen berücksichtigt. Dennoch würden hier bei einer Bebauung (es gibt derzeit keine konkreten Bauabsichten) Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach notwendig werden. Das gleiche gilt für die Stadt Schwabach im Bereich der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Anwesens Limbacher Straße 31, wenn die Bäume bei einer vor dem Straßenbau zu erstellenden Straßenplanung (diese gibt es für die gesamte Limbacher Straße nicht und ist auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens) nicht erhalten werden können.

Zu den zwei Eichen Nr. 60 und 61 entlang der Limbacher Straße (nahe Kreuzung) wurde eine zusätzliche Untersuchung durchgeführt zur Vitalität der Bäume und der Vereinbarkeit mit der geplanten Bebauung (Baumpflege Grasmaier GmbH, Lauf a.d. Pegnitz, Stand 20.12.2022). Im Ergebnis ist die Vitalität bei einem Baum gegeben. Für den Erhalt des Baumes müsste die Bebauung im Bereich des geförderten Wohnungsbaus reduziert werden (weniger geförderter Wohnungsbau) und die Zielsetzungen der Erweiterung des Gehwegs und des Radstreifens könnten nicht umgesetzt werden.

- Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Bereits in der Vergangenheit wurden zahlreiche Boden- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse (DAS Ingenieurbüro Fürth, 24.02.2022) zusammengetragen und ausgewertet sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung formuliert wurden. Im Ergebnis stellen die punktuellen Verunreinigungen kein Hindernis für die künftigen Nutzungen dar.

Für das Plangebiet des Investors wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt (Luftbilddatenbank Dr. Karls GmbH, Stand 15.02.2021). Es gibt keine Hinweise auf Kampfmittel.

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen Fürther Straße. Parallel zur Planung wurden die Schallimmissionen untersucht (Ingenieurbüro Wolfgang Sorge Nürnberg, 05.04.2022) und Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert. Im Ergebnis schafft die geschlossene Bebauung entlang der Fürther Straße eine verbesserte Situation für das Innere des Quartiers. Allerdings sind größere Aufwendungen notwendig, um auch die lärmzugewandten Gebäudeteile einer Wohnnutzung zuzuführen.

- Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Büro Ifanos Nürnberg, 29.09.2021) wurden Habitatpotenziale auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für geschützte Arten abgeschätzt und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen definiert, die ins Planverfahren einfließen.

- Verkehrliche Untersuchungen

Die Auswirkungen der Gebietsentwicklung wurden untersucht (R+T Verkehrsplanung Darmstadt, 17.02.2022) und Lösungsmöglichkeiten für die Umgestaltung der Knotenpunkte sowie der Fürther Straße aufgezeigt.

Für die Verbesserung der Gehweg- und Radstreifensituation in der Limbacher Straße wurde eine Planungsskizze erstellt, die als Grundlage in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingeflossen ist.

## **II.5 Weitere Planungsschritte**

Im weiteren Ablauf stehen folgende Verfahrensschritte an:

- Nach erfolgtem Billigungsbeschluss soll der überarbeitete Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden
- Erarbeitung, Beschluss und Abschluss des Durchführungsvertrages
- Vorbereitung Satzungsbeschluss
- Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend den Verfahrensvorschriften zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der derzeitigen Darstellung von gewerblicher bzw. gemischter Baufläche auf gemischte Baufläche und in kleinerem Teil auf Wohnbaufläche

## **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.