



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/071/2024

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**7. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan westlich der Regelsbacher Straße, Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim - Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlagen:

1. Planblatt zum 7. Teiländerungsverfahren des FNP
2. Vorentwurf der Begründung der 7. Teiländerung des FNP
3. Vorentwurf Umweltbericht der 7. Teiländerung des FNP

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.12.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	20.12.2024	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Zielsetzung der geplanten Umnutzung des ehem. Schwesternwohnheimes (Regelsbacher Straße Nr. 5) westlich der Regelsbacher Straße von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, in eine Wohnbaufläche im Regelverfahren zu ändern (Anlage 1).
2. Dem vorliegenden Vorentwurf zur 7. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes westlich der Regelsbacher Straße, Grundstück ehem. Schwesternwohnheim wird unter Hinweis auf die Vorentwürfe der Begründung und des Umweltberichts zugestimmt (Anlage 2 und 3).
3. Auf Grundlage der heutigen Sitzungsvorlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	(Personal- und Vervielfältigungskosten intern)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	keine		
Haushaltsmittel vorhanden?	Bereitstellung der Haushaltsmittel nicht erforderlich		
Folgekosten?	keine		

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

\* Erläuterungen dazu sind in dem Vorentwurf der Begründung der 7. Teiländerung aufgeführt.

## **I. Zusammenfassung**

*Bemerkung: alle im Sachvortrag genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.*

*Hinweis: Das Kürzel „FNP“ bedeutet Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan*

In der Sitzung des Ferienausschuss am 22.08.2022 wurde die Verwaltung beauftragt (A.30/094/2022), ein Nutzungskonzept für das Schwesternwohnheim zu erstellen. Für den Umbau des ehemaligen Schwesternwohnheims des Stadtkrankenhauses wurde eine Machbarkeitsstudie / Wohnbaustudie vom Architekturbüro Rößner und Waldmann aus Erlangen) erstellt. Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie eine sinnvolle zukünftige Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude mit einer zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtung (Kinderkrippe) erreicht werden kann.

Die Ergebnisse der o.g. Machbarkeitsstudie sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 28.06.2024 vorgestellt.

Der Stadtrat hat die Ergebnisse der o.g. Studie zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Hiermit wird auf diese Stadtratsvorlage ausdrücklich verwiesen.

Für die geplante Umnutzung des ehem. Schwesternwohnheimes (Regelsbacher Straße Nr. 5) westlich der Regelsbacher Straße ist die Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach (FNP) westlich der Regelsbacher Straße erforderlich.

Die Darstellung im Bereich der 7. Teiländerung des FNP ist von der derzeit ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche zu ändern (s. Anlage 1). Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Für die o.g. Teiländerung des FNP ist es notwendig in der heutigen Sitzung einen Einleitungsbeschluss zu fassen.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Planungsanlass und Zielsetzung**

Das Schwesternwohnheim wurde entsprechend der Baugenehmigung vom 21.05.1970 errichtet. Nach Auflösung der Heimmutzung und der weiteren Nutzung als Einzelapartments erlosch der Bestandsschutz. Wegen des fehlenden zweiten Rettungswegs für die Nutzungseinheiten wurde das Gebäude komplett stillgelegt und steht nun seit mehreren Jahren leer. Die o.g. Machbarkeitsstudie beinhaltet die Vorschläge zur sinnvollen zukünftigen Nutzung

des stillgelegten Gebäudes als Wohngebäude mit einer zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtung.

Ziel dieser Teiländerung ist die Umnutzung des stillgelegten Gebäudes zu einem Wohnhaus mit einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Geltungsbereiches der Planung.

In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner und Einwohnerinnen mit notwendigem Wohnraum, sollen ungenutzte Potentialflächen reaktiviert und zu Wohnraum entwickelt werden.

Insgesamt wird in Schwabach das Planungsziel verfolgt, ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Dabei sollen die vorhandenen Ressourcen, ähnlich wie in der Nähe des Bereichs der 7. Teiländerung befindlichen ehem. Kaserne, die zu einem attraktiven Wohnquartier umgestaltet wurde, entwickelt werden.

Die Änderung der Nutzungsart ist durch den dringenden Wohnraumbedarf im Ballungsraum begründet, sowie mit dem Ziel, mit Umbau statt Abriss ressourcenschonend zu bauen.

Um das o.g. Ziel zu erreichen, muss der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich des Grundstücks des ehem. Schwesternwohnheims von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche im Regelverfahren geändert werden.

Schon im Vorfeld der Planung hat der Krankenhausbetreiber mit seinem Schreiben vom 26.03.2024 bestätigt, dass für eine zukünftige Nutzung seitens des Klinikums kein Bedarf besteht.

## **2. Rahmenbedingungen der Planung**

### **2.1 Geltungsbereich der 7. Teiländerung des FNP**

Der Geltungsbereich der 7. Teiländerung des FNP grenzt im Westen an die Straßenverkehrsfläche der Regelsbacher Straße, im Süden an die bestehende Wohnbebauung, im Osten an das Grundstück des Krankenhauses.

Er beinhaltet folgende Grundstücke: Fl.nr. 587/2 (3.685 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 587/5 (451 m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 595/13 (665 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.801 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der Bereich der 7. Teiländerung ist vollständig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Planungsvorgaben**

Für das o.g. Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor.

Mit der neuen Nutzung des ehem. Schwesternwohnheimes als geförderter, zum Teil auch freifinanzierter Wohnraum, ist eine dementsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Voraussetzung zur Umnutzung zu Wohnen mit Kindertagesstätte ist u.a., dass das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet wird.

Wichtig ist auch eine stadtbildverträgliche Gestaltung des Gebäudes, da es aufgrund seiner Höhe eine große Fernwirkung besitzt (Ortsbild) und durch die veränderte Nutzung auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen im unbeplanten Innenbereich hat. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens zum FNP sondern ist bei der Objektplanung und in dem anschließendem Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## **2.4 Vorgaben der übergeordneten Planungen**

### LEP

Entsprechend der Zielsetzung des LEP kommt der Stadt Schwabach eine Bedeutung als Metropole für die Einwohner der Stadt selbst aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs (Landkreis Roth) zu.

Der Planungsbereich mit der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung ist als angebunden im Sinne des Ziels 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ und des Ziels 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung- Anbindungsgebot“ zu betrachten sowie im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ als städtebaulich intergriert zu bewerten.

Die umgenutzte Fläche wird direkt an die bestehende Wohnbaufläche im Süden angebunden. Im Sinne des Ziels 1.1.3 „Ressourcen schonen“ soll der Ressourcenverbrauch vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Das wird durch die Umnutzung der bereits vorhandenen Gebäudesubstanz erfüllt.

### Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

(Vierzehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 25.11.2020)

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung der o.g. gemeinsamen Metropolregion durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur. Im Sinne des Ziels 3.2 „Wohnungswesen“ des Regionalplans soll bei der Neuerrichtung von Wohnungen auf die Verbesserung der Wohnungsversorgung hingewirkt werden.

## **3. Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 7. Teiländerung des FNP**

Die in Wohnbaufläche umzuwandelnde Fläche beträgt ca. 4.801 m<sup>2</sup>.

Das bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 587/2 und -/5 westlich der Regelsbacher Straße, wird als Fortsetzung der Wohnbaufläche dargestellt. Dazu kommt die Fläche der Zufahrt Fl. Nr. 595/13, die zur Erschließung des Grundstücks erforderlich ist und ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Nach erfolgtem Einleitungsbeschluss zur 7. Teiländerung des FNP sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung von Mittelfranken, kann die Genehmigungsplanung zur Umnutzung des ehem. Schwesternwohnheimes erfolgen.

## **5. Umweltvorgaben**

Die Umweltbelange, unterteilt nach Schutzgütern, sind im Vorentwurf des Umweltberichts (s.

Anlage 3) untersucht und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.  
Der Umweltbericht ist ein Bestandteil der Begründung zur 7. Teiländerung.

### **III. Kosten**

Durch das Änderungsverfahren selbst entstehen außer Personal- und Vervielfältigungskosten keine weiteren Kosten.

### **IV. Klimaschutz**

Durch die siebte Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Im Hinblick auf die damit mögliche Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes zu Wohnraum sind sie jedoch in Bezug auf eine Ressourcenschonung positiv zu bewerten. Im derzeit leerstehenden Gebäude können laut o.g. Machbarkeitsstudie unter Nutzung der bestehenden Bausubstanz 36 Wohnungen und eine Kinderkrippe (bzw. Kindergarten) untergebracht werden. Die Nutzung der „grauen Energie“ bietet im Vergleich zu einer vergleichbaren Neubaumaßnahme erhebliches Einsparpotential.