

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

**BEGRÜNDUNG ZUM****BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN****S-92-98 Teil A, 1. Änderung****„ÖSTLICH DER HERDERSTRASSE“****STAND: ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	4
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung .....	4
1.2 Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
1.3 Verfahren .....	4
2. Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	6
3. Angaben zum Bestand .....	7
3.1 Nutzung.....	7
3.2 Erschließung .....	7
3.3 Orts- und Landschaftsbild .....	7
3.4 Freiflächen/ umweltbezogene Bestandsbeschreibung .....	8
4. Bedarfsermittlung .....	8
4.1 Demografische Entwicklung .....	8
4.2 Baulandaktivierung.....	9
5. Rahmenbedingungen der Planung .....	9
5.1 Städtebauliches Konzept .....	9
5.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele .....	10
5.3 Erschließung .....	10
6. Geplante Festsetzungen und Hinweise .....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen .....	10
6.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.4 Abstandsflächen.....	12
6.5 Stellplätze, Garagen und Carports .....	12
6.6 Nebenanlagen.....	12
6.7 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.....	12
6.8 Führung von Versorgungsleitungen .....	12
6.9 Immissionsschutz.....	12
6.10 Luft-/ Wärmepumpen .....	13
6.11 Kinderspielplatz.....	13
6.12 Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
6.12.1 Dächer .....	13
6.12.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser.....	14
6.12.3 Balkone .....	14
6.12.4 Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien.....	14

---

6.12.5 Grundstückseinfriedungen.....	14
6.13 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
6.13.1 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen- Auswahlliste .....	14
6.13.2 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen.....	15
6.13.3 Baumpflanzungen.....	15
6.13.4 Fassadenbegrünung.....	15
6.13.5 Tiefgaragenbegrünung .....	15
6.13.6 Dachbegrünung .....	16
6.13.7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	16
6.14 Umgang mit Niederschlagswasser.....	16
6.15 Hinweise .....	16
7. Das Plangebiet in Zahlen.....	16
Anlagen .....	18

## **1. Allgemeines**

### 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne S-92-98 Teil A, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss 24.11.2023), S-118-20 (Aufstellungsbeschluss 26.02.2021) und S-76-89, 4. Änderung „Wiesenstraße – Anknüpfungsbereich Königsbergstraße“ (Aufstellungsbeschluss 24.11.2023), zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Der seit 08.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-92-98 Teil A setzt diese Flächen bereits als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche fest. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans S-92-98 Teil A muss erfolgen, da die vorhandene Planung unter der Voraussetzung entstand, dass kein Lärmschutz gegenüber des Autobahnlärms vorhanden war. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesautobahn 6 wurden im Zuge des Ausbaus realisiert. Die in dem Bebauungsplan festgelegten Garagenhöfe als Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht mehr notwendig, sodass eine städtebaulich angepasste Planung durch eine Änderung erfolgen kann.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, soll das bestehende Bau-recht aus städtebaulicher Sicht verbessert und der Übergang von der bestehenden Bebauung zum südlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-118-20 geschaffen werden. Darüber hinaus ist die Änderung grundlegend für die Realisierung des Bebauungsplans S-118-20, da der Ausbau einer der Haupterschließungsstraßen für das neue Wohngebiet in dem zu ändernden Teilbereich vorgesehen ist (Königsbergstraße).

### 1.2 Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs

Beim Bebauungsplanänderungsbereich handelt es sich aktuell um ungenutztes Bau-land. Der Geltungsbereich ist im Norden durch ein Wohngebiet mit niedriger Dichte, im Osten durch Mehrfamilienhäuser und im Westen durch eine Kindertagesstätte so-wie Reihenhäuser begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-118-20 an, der wohnbaulich entwickelt wird.

Das Teilgebiet wird derzeit durch die Herderstraße auf der Westseite und der Königs-bergstraße auf der Ostseite erschlossen.

Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung, umfasst die Flächen der Flurstücke (Fl. Nr.) 1401, 1401/2, 1430/20, 1430/7 und 1433/11 sowie Teilflächen aus den Fl. Nr. 1397/3, 1400/1, 1401/1, 1433/10 und 1433/12 (alle Gemarkung Schwabach). Die Fl. Nr. 1433/10 und 1433/11 der Gemarkung Schwabach sind nicht Teil des Gel-tungsbereiches von S-92-98 Teil A, müssen jedoch auf Grund der erforderlichen Er-schließungsplanung in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden.

### 1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsver-ordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt Schwabach.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen besteht aus den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes Naturschutzgesetz (BNatSchG)

in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind die Flächen des geplanten Bebauungsplans S-92-98 Teil A, 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da für den Geltungsbereich bereits Baurecht besteht, kann für die Änderung des Bebauungsplans nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die geltenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind erfüllt,

- der neue Geltungsbereich weist i. S. d. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> auf (Fläche des Gesamtgeltungsbereich S-92-98 Teil A, 1. Änderung ca. 6.439 m<sup>2</sup>)
- auch unter Beachtung des Geltungsbereichs S-76-89 4. Änderung wird das vorgegebene Maß von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs.3 Nr.1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung im Sinne des §13 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht berührt. Die Regelungen zur 1. Änderung berühren nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das verbleibende Bebauungsplangebiet S-92-98 Teil A.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** (in der Fassung vom 01.06.2023) und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7) Region Nürnberg**.

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Metropole gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Metropolen übernehmen wie die Ober- und Regionalzentren die Versorgungsfunktion für den gehobenen und spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus kommt ihnen eine (hochrangige) Entwicklungsfunktion zu, denn sie haben über die oberzentrale Ausstattung hinausgehende, eindeutig überregional bedeutsame Einrichtungen vorzuweisen. Mit der Weiterentwicklung der landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen in den Metropolen sollen positive Ausstrahlungseffekte für die Metropolregionen und die umliegenden ländlichen Räume ausgelöst werden, die zur Stärkung des gesamten Landes beitragen. Die Metropolen nehmen somit einen großräumigen Entwicklungsauftrag wahr und fungieren als Impulsgeber für ein weites Umland, wovon alle Teilräume Bayerns profitieren.

Im Regionalplan 7, der sich im Änderungsverfahren zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns befindet, liegt Schwabach als ‚mögliches Oberzentrum‘ im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen auf der Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Roth. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt sowie als überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt, funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Der Regionalplan weist Schwabach als eine der Städte aus, in welcher bevorzugt Flächen für die Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden sollen, um unter anderem die Koordination und Kooperation der Kernstädte Nürnberg, Erlangen und Fürth zu intensivieren.

*Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (LEP 3.1 (G)).*

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2 (Z)).*

Ziel der Planung ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets mit verdichteter Bauweise. Durch den Bebauungsplan werden unbebaute Flächen mit Innenentwicklungspotenzial planungsrechtlich vorbereitet und einer Wohnnutzung zugeführt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der bislang unbebaute Teilbereich des Bebauungsplans S-92-98 Teil A als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011 wurden mehrere geeignete Flächen im Südosten von Schwabach für die Ausweisung als Wohnbaufläche untersucht. Das Plangebiet Herderstraße/ Wiesenstraße wurde im Vergleich zu den anderen Flächen als günstigste Alternative herausgestellt, da sie an vorhandene Baustrukturen angrenzt und geringe Umweltauswirkungen auslöst.

### **3. Angaben zum Bestand**

#### **3.1 Nutzung**

Die Flurnummer 1401 stellt mit 4457m<sup>2</sup> den größten Teil des Geltungsbereiches dar und ist derzeit eine unbebaute Wiese. Zweitgrößten Anteil des Geltungsbereiches stellen Verkehrsflächen der Königsbergstraße im Osten der Fl. Nr. 1401 dar. Auch ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Kantstraße ist in dem Geltungsbereich enthalten. Auf der dreieckigen Flächen zwischen der Königsberg- und der Kantstraße sind derzeit Abfallcontainer positioniert. Die Fläche ist mit Schotter aufgeschüttet und ein Teil wird als Parkplatzfläche genutzt. Die dreieckige Fläche weist derzeit erhebliche Missstände auf, weshalb eine Neuordnung und städtebauliche Aufwertung im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen soll.

#### **3.2 Erschließung**

Die Hauptverkehrsstraßen und übergeordneten Erschließungsstraßen des Gebiets sind die Penzendorfer Straße im Norden sowie die Rother Straße im Süden. Die direkt-angrenzenden Erschließungsstraßen sind die Königsbergstraße im Osten, die Herderstraße westlich des Plangebiets und die Wiesenstraße, welche im Süden an die Königsbergstraße angrenzt.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der Grundstücke knüpfen an bestehende Strukturen an, werden jedoch entsprechend dem Bedarf des Wohngebiets im Verlauf der zentralen Erschließungsstraße neu ausgebaut.

#### **3.3 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bestehende Wohnbebauung sowie das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.

In den angrenzenden nördlichen Bereichen befinden sich Wohngebiete mit überwiegend zweigeschossiger Reihenhausbauung mit Satteldächern und dreigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern als Staffelgeschoss.

Im angrenzenden östlichen Bereich befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern.

Die im Westen angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist ca. doppelt so groß wie das Plangebiet. Es ist angedacht, diese Fläche künftig ebenfalls als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Das im Süden angrenzende Gewerbegebiet weist durch einzelne Großbauten typische Strukturen einer gewerblich genutzten Fläche auf

### 3.4 Freiflächen/ umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Die Fl. Nr. 1401 ist eine Wiesenfläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist Teil einer größeren, noch unbebauten Freifläche, die von bestehender Wohn- und Gewerbebebauung komplett umschlossen ist.

Am Nordrand der Fläche befindet sich an der Grenze zum Nachbargrundstück ein etwa vier Meter breiter Streifen, der nicht genutzt wird und einen dichten Altgrasfilz sowie teilweise Gehölzjungwuchs aufweist. Auf diesem Streifen werden Unrat und Gartenabfälle abgelagert. Auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken befinden sich Bäume, deren Kronen weit über die Grenze in das überplante Flurstück hineinragen. Nach aktuellem Planungsstand werden diese Kronenteile vollständig erhalten oder bei Bedarf im Zuge der Bautätigkeit mit einem Verjüngungsschnitt etwas zurückgeschnitten.

Die Fl. Nr. 1401 weist rundum ungemähte Rankenstrukturen aus Altgras auf. Baumhöhlen, Rindenrisse oder andere artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen befinden sich auf dem überplanten Flurstück sowie den Kronenteilen der Nachbarbäume, die über die Flurstücksgrenze hineinragen, nicht.

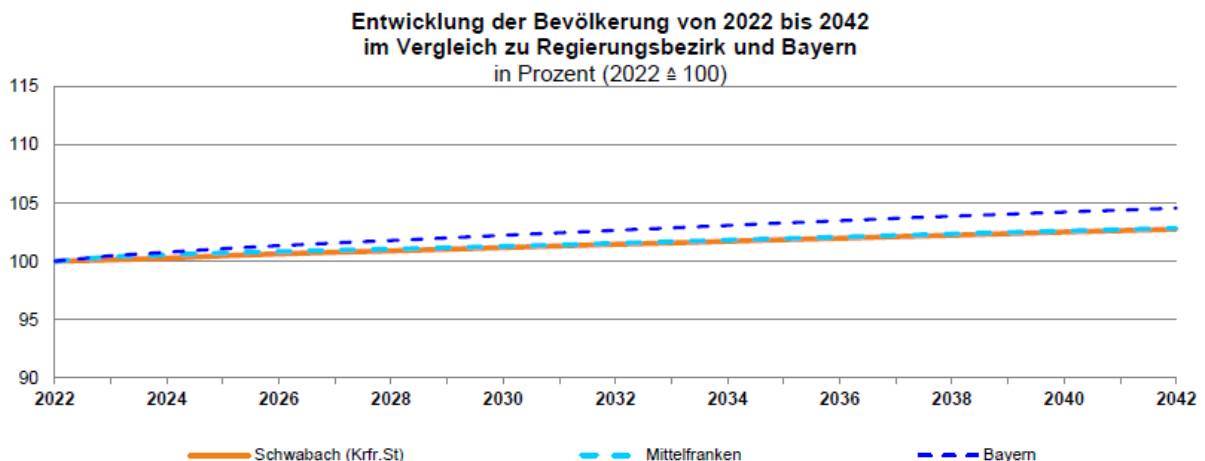
In geringer Entfernung befinden sich gehölzreiche Privatgärten bzw. Außenanlagen, in Richtung der Autobahn A6 ein größeres Waldstück, sowie südwestlich eine von Gehölzen umstandene Brachfläche.

Weitere Flächen im Geltungsbereich sind bereits überwiegend versiegelt und dienen als öffentliche Verkehrsflächen sowie als Fläche zur Abfallentsorgung.

## **4. Bedarfsermittlung**

### 4.1 Demografische Entwicklung

In der Stadt Schwabach leben im Jahr 2023 41.380 Einwohner (Ew). Ausgehend von den Daten ab dem zensusbereinigten Jahr 2011 ist die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2011 mit 38.610 Ew bis zum Jahr 2016 mit 40.707 Ew deutlich angestiegen und seitdem bis zum Jahr 2023 mit 41.380 Ew immer noch schwach steigend. In Relation betrachtet, bedeutet dies einen Anstieg um ca. 5,4 % von 2011-2016 bzw. einen Anstieg von ca. 7,2 % von 2011-2023.





Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Demographisches Profil für die kreisfreie Stadt Schwabach. S. 6.

Die Bevölkerungsvorausberechnung basierend auf dem Ausgangsjahr 2022 prognostiziert bis zum 2042 eine weiterhin deutliche Zunahme der Bevölkerung Schwabachs von 41.380 Einwohnern im Jahr 2023 bis zu ca. 41.800 Einwohnern im Jahr 2032 und ca. 42.400 Einwohnern im Jahr 2042. Dies bedeutet einen prognostizierten Anstieg der Bevölkerung um ca. 1 % von 2023 – 2032 und ca. 2,5% von 2023 – 2042.

Bei 20.458 Haushalten und 41.380 Einwohnern im Jahr 2023, ergibt sich eine durchschnittliche Anzahl an Einwohnern je Wohneinheit von 1,98 (Jahr 2023). Rückblickend bis zum Jahr 2011 zeigt sich, dass dieser Wert je nach Bautätigkeit und Zuwachs der Bevölkerung zwischen 2,0 und 2,1 Einwohnern je Wohneinheit variiert. Die mit der Planung anvisierte Anzahl an ca. 32 Wohneinheiten mündet demnach in einen Bevölkerungszuwachs von ca. 64 Einwohnern (32 WE x 1,98 EW/WE). Dies liegt innerhalb des prognostizierten Bevölkerungszuwachses.

## 4.2 Baulandaktivierung

Das geplante Vorhaben wandelt eine innerstädtische landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche um und nutzt somit das Potenzial der Innenentwicklung. Mit der geplanten Umnutzung können vergleichbare Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich geschont werden und gleichzeitig verdichteter Wohnraum in einer gut angebundenen Innenstadtlage geschaffen werden.

Neben der Herstellung von Wohnbaufläche auf verfügbaren Flächen durch Bauleitplanung betreibt die Stadt Schwabach ein kommunales Flächenmanagement, um vorhandene Baulücken im Innenbereich zu aktivieren. Hierfür wurde eine Erhebung ungenutzter Flächen durchgeführt, die aufgrund ihrer Lage und der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Realisierung von Wohnbauvorhaben geeignet sind. Dabei wurden insgesamt 529 Baulücken ermittelt.

## **5. Rahmenbedingungen der Planung**

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Flurnummer 1401 (Gemarkung Schwabach) soll auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs der Firma Beil Baugesellschaft mbH zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Städtebauliche Entwurf greift die vorhandenen Bestandsstrukturen auf. Um die Planung in das bestehende Umfeld einzubetten, wird auf der westlichen Seite des neuen Geltungsbereiches eine Bebauung von versetzt angeordneten Kettenhäusern vorgesehen. Für die östliche Seite des Geltungsbereiches ist die Realisierung eines drei bis vierstöckigen Geschosswohnungsbaus mit zugehöriger Tiefgarage vorgesehen. Die Geschossigkeit soll bei den südlich- angrenzenden Grundstücken fortgeführt werden, um entlang der Königsbergstraße ein homogenes Stadtbild auszubilden. Am nördlichen Rand der Flurnummer ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der eine Verbindung der Königsbergstraße zur Herderstraße ermöglicht.

Die Fläche zwischen der Königsbergstraße und der Kantstraße erfüllt verschiedene Funktionen. Die Bushaltestelle ist derzeit an der Königsbergstraße geplant. Angrenzend an die Bushaltestelle sollen Fahrradabstellmöglichkeiten errichtet werden. Entlang der Kantstraße ist eine Neuordnung der Park- und Entsorgungssituation geplant. Der Glascontainer soll nach derzeitigem Planstand neben mehreren öffentlichen Parkplätzen aufgestellt werden. Auch das bestehende Regenrückhaltebecken mit zugehörigem Stromkasten auf der Fläche werden in den Entwurf integriert.

## 5.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne S-92-98 Teil A, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss 24.11.2023), S-118-20 (Aufstellungsbeschluss 26.02.2021) und S-76-89, 4. Änderung „Wiesenstraße – Anknüpfungsbereich Königsbergstraße“ (Aufstellungsbeschluss 24.11.2023), zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Die Flurnummer 1401 (Gemarkung Schwabach) soll auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs der Firma Beil Baugesellschaft mbH wohnbaulich entwickelt werden.

## 5.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Königsbergstraße auf der Ostseite und die Herderstraße an der Westseite. Die bestehende Königsbergstraße soll ausgebaut werden, um den künftigen Verkehrsfluss der angestrebten Planung aufnehmen zu können. Dabei ist vorgesehen, die Straße zu verbreitern und mit einem Gehweg auszustatten. Zusätzlich soll nördlich des Geltungsbereiches ein gemeinsamer Fuß- und Radweg realisiert werden.

## **6. Geplante Festsetzungen und Hinweise**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Baurecht besteht derzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-92-98 Teil A mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, §4 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung soll ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA, §4 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festsetzen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO). Die Grundflächenzahl ist für das Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO. Der zulässige Höchstwert bezüglich der Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO gilt nur, soweit er innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann. Durch die festgesetzte GRZ soll die Versiegelung des Grundstückes gesteuert werden, sodass ausreichend Freiflächen für die Regenwasserversickerung und den Aufenthalt zur Verfügung stehen.

Die Geschossflächenzahl ist für WA 1 mit 0,7 und für WA2 sowie WA 3 mit 1,4 festgesetzt. Eine Abweichung der vorgegebenen Obergrenze der BauNVO von 1,2 soll erfolgen, damit bei geringer Flächeninanspruchnahme eine hohe bauliche Dichte erreicht werden kann. Innerstädtische Flächen sind knapp und der Wohnungsdruck ist hoch. Da es sich bei der Fläche um eine innerstädtische Potenzialfläche handelt soll das Grundstück baulich ausgenutzt werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Wohnraum außerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche zu verhindern. Das Bauen in die Höhe statt in die Fläche entspricht den Grundsätzen der klimagerechten Stadtentwicklung und fördert das 30 ha Ziel der Bundesregierung. Aus diesem Grund wurde das Auslassen der Anrechnung von Garagengeschosse auf die GFZ gem. §21a BauNVO ebenfalls zugelassen. Diese Regelung trägt ebenfalls zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch ruhenden Verkehr bei und trägt zu einem besseren Stadtbild bei.

Die vorgegebenen minimalen und maximalen Höhen (Wandhöhen, Firsthöhen, Attikahöhen) und Vollgeschosse ermöglichen ein Einfügen der Neuplanung in das bestehende Umfeld.

Das westliche Baufenster grenzt an zweigeschossige Reihenhausbauung mit Pultdächern an. Um die bestehenden Strukturen aufzugreifen wird deshalb für dieses Baufenster eine Vollgeschossigkeit von zwei Geschossen, mit Ausnahme der eingeschossigen Zwischenbauten der Kettenhäuser, vorgegeben.

In dem östlichen Baufenster erfolgt eine Staffelung der maximalen Vollgeschossigkeit. Da im Norden an dieses Baufenster ebenfalls zweigeschossige Kettenhausbauung angrenzen, ist im nördlichen Teil des Baufensters lediglich eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zulässig. Der südliche Teil des Baufensters orientiert sich an der Bebauung entlang der Königsbergstraße. Auch hier sollen die Höhen der bestehenden Struktur aufgegriffen werden, um ein Einfügen der Neuplanung in den Bestand zu gewährleisten. Darüber hinaus ermöglicht die Staffelung des Baufensters, dass sich die zukünftige Planung an die Topographie (von Norden bis Süden ansteigend) anpassen kann.

### 6.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die Vorgaben zur Bauweise wurden getroffen, um die Grundgedanken des städtebaulichen Entwurfs (Kettenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau) zu ermöglichen. Kettenhäuser stellen eine gute Bauweise dar, um einerseits dicht zu bauen und dennoch Privatsphäre zu schaffen. Sie greifen den Siedlungscharakter der umliegenden Bebauung auf. Durch die abweichende Bauweise der Kettenhäuser wird eine höhere Baudichte des Grundstücks gewährleistet.

Um die Anordnung der Gebäude und somit auch die Flächenaufteilung der Grundstücke zu steuern, werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinie entlang der Königsbergstraße wurde aus dem städtebaulichen Grund festgesetzt, dass mit der anknüpfenden Bebauung eine einheitliche Straßenflucht bzw. Baulinie der Gebäude entsteht.

Um die Ausgestaltung der Gebäude trotz Baugrenzen und Baulinien zu erweitern, sind verschiedene Abweichungen zulässig.

#### 6.4 Abstandsflächen

Die vorgegebenen Abstandsflächen dienen vor allem dem Brandschutz. Auch eine gute Belüftung und Belichtung des eigenen Grundstücks und des Nachbargrundstücks sollen durch ausreichende Abstände gewährleistet werden.

#### 6.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Damit willkürliches und ungeordnetes Parken verhindert wird, gilt es verschiedene Festsetzungen bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports einzuhalten. Die Festsetzungen tragen dazu bei, den ruhenden Verkehr zu ordnen und die Verkehrssituation zu verbessern.

Der Bau von Tiefgaragen stellt einen großen Eingriff in unbebaute Fläche dar und beeinflusst die Versickerung von Niederschlagswasser. Um das anfallende Oberflächenwasser zu reduzieren ist ein fachgerechter Bodenaufbau außerhalb von notwendigen Versiegelungen herzustellen.

Die prozentuale Ablöse von Besucherstellplätzen wird ermöglicht, da künftig eine Abnahme der PKW-Anzahl je Wohneinheit zu erwarten ist. Zudem fördert es die Nutzung anderer, klimafreundlicher Mobilitätsformen. Eine Bushaltestelle soll direkt gegenüber des Mehrgeschosswohnungsbaus entstehen. Die mögliche Ausweisung von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage ermöglicht eine bessere Ausgestaltung des oberirdischen Stadtbildes.

#### 6.6 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen sollen eine willkürliche Verteilung und Größendimensionierung einzelner Nebenanlagen verhindern und somit zu einem geordneten Stadtbild beitragen. Außerhalb des Baufensters können Nebenanlagen im geringen Maße angeordnet werden, sodass z.B. die Nutzung von E-Ladesäulen oder die Aufstellung von Fahrradboxen ermöglicht wird.

#### 6.7 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine dem Ortsbild verträgliche Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen sind. Ziel ist, dass sie von den Verkehrsflächen und öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.

#### 6.8 Führung von Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen und technischen Gründen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterirdisch zu verlegen und auf die geplanten Baumstandorte abzustimmen.

#### 6.9 Immissionsschutz

Da sich das Gebiet in naher Entfernung zu der Bundesautobahn BAB 6 befindet und auch die angrenzenden Straßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweisen, sind die Vorgaben zum Immissionsschutz, v. A. in Bezug auf Verkehrslärm, einzuhalten. Immissionen, wie Luftschadstoffe oder Lärm, können erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen haben. Durch die Einhaltung von Immissionsschutzvorgaben wird das Risiko von Atemwegserkrankungen, Herz-Kreislauf-Erkrankungen und anderen gesundheitlichen Problemen verringert und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten.

#### 6.10 Luft-/ Wärmepumpen

Um ein einheitliches und ruhiges Ortsbild zu fördern, sind Luft/- Wärmepumpen in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen und zu begrünen oder nur zu begrünen, dass sie von den Verkehrsflächen und öffentlichen Wegen aus nicht sichtbar sind. Erforderliche Außengeräte können somit auch in Nebengebäuden wie Fahrradhaus etc. integriert werden.

#### 6.11 Kinderspielplatz

Um Wohnraum mit hoher Lebensqualität herzustellen, soll auf dem Grundstück des Mehrfamilienhauses ein Kinderspielplatz für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen. Der Spielplatz fördert nicht nur die Bewegung und die soziale Interaktion von Kindern, sondern auch den Austausch zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen. Neben Spielgeräten sollen ebenfalls Sitzmöglichkeiten entstehen, auf welchen sich diverse Altersklassen aufhalten können. Somit kann der Spielplatz als sozialer Treffpunkt der Bewohnerschaft fundieren.

Ein prozentualer Anteil des geforderten Kinderspielplatzes kann abgelöst werden, da das Gesamtprojekt „Wohnungsbauprojekt Herder-/ Wiesenstraße“ die Realisierung eines Grünstreifens vorsieht. Der Grünstreifen soll mit verschiedenen Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersklassen ausgestattet werden.

50% der geforderten Spielplatzfläche muss dennoch für Kleinstkinder auf dem Grundstück realisiert werden, um eine hausnahe Betreuung der Kinder gewährleisten zu können.

Abweichend von der Kinderspielplatzsatzung ist eine Unterschreitung der erforderlichen 10 Meter Abstand zwischen Kinderspielplatz und Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen zulässig. Durch diese Abweichung kann die vorhandene geringe Fläche auf dem Grundstück bestmöglich für einen Kinderspielplatz ausgenutzt werden.

#### 6.12 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 6.12.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Die Festsetzung der Farbe bzw. Materialien von Dacheindeckungen soll eine gestalterische Vielfalt ermöglichen, aber auch zu einer harmonischen, ruhigen und qualitätsvollen Dachlandschaft beitragen. Flachdächer, auch von Nebenanlagen, sollen im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung begrünt werden.

### 6.12.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Zwerchhäuser werden in ihrer Länge begrenzt, um ein gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten/ Zwerchhäuser zu verhindern. Auch der vorgegebene Abstand zwischen der Dachgaube und dem Hauptdach soll hierzu beitragen. Die Begrenzung der Breite von Dachgauben/ Zwerchhäusern reicht für die Belichtung des Dachraums aus.

Bei einer Doppelhausbebauung sind die Dachaufbauten und Zwerchhäuser in der gleichen Form und Neigung zu gestalten. Maßgeblich ist der erste Bauantrag zur Erstellung einer Dachgaube/ eines Zwerchhauses bzw. der Bestand.

### 6.12.3 Balkone

Da Balkone einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung der Gebäude haben, sind diese in Material und ähnlichem Farbton je Gebäude abzustimmen.

### 6.12.4 Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Hauswänden und auf Dächern wird geregelt, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Dachflächen unterhalb von Aufständern auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um die Dachflächen zur Regenwasserversickerung zu nutzen und die Erhitzung der Anlagen zu minimieren.

### 6.12.5 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen, weshalb auch Vorgaben zum Material der Einfriedungen vorgenommen wurden. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen auf 1,20 m begrenzt. Da kein Höhenbezug formuliert wurde, bezeichnet 1,20 m die absolute Höhe der Einfriedung bzw. der Stützmauer an Ort und Stelle, gemessen auf der Seite des Zauneigentümers.

Die festgesetzte sockellose Ausführung soll das Wurzelwachstum von Pflanzungen und die Durchgängigkeit für Kleintiere weniger einschränken. Die festgesetzten Hinter- und Vorpflanzungen sollen das optische Erscheinungsbild der naturnahen Gärten aufwerten.

Sichtschutzwände sind bei WA 2 und WA 3 zulässig, um eine Privatsphäre zu schaffen. Für ein einheitliches Bild sind sie dennoch in gleicher Bauweise zu gestalten.

## 6.13 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 6.13.1 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen- Auswahlliste

Die Pflanzen- Auswahlliste wurde von Fachpersonal entwickelt und auf die Stadt Schwabach sowie auf die aktuellen und kommenden klimatischen Herausforderungen angepasst. Aus diesem Grund stellt sie eine gute Auswahl verschiedener Pflanzen dar, die eine standortangepasste und nachhaltige Bepflanzung ermöglicht.

### 6.13.2 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Vorgaben zur Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen werden vor allem aus ökologischen Aspekten getroffen. Sie tragen zur Biodiversität bei, indem sie die Auswahl von Pflanzenarten steuern, die heimisch sind und somit besser an die lokalen Bedingungen angepasst sind. Dies unterstützt nicht nur die Tierwelt, sondern hilft auch, ein gesundes Ökosystem zu erhalten.

Durch gezielte Bepflanzung und Gestaltung auch ökologische Vorteile erzielt werden, wie die Verbesserung der Luftqualität, die Reduzierung von Lärm und die Förderung des Wasserhaushalts. Pflanzen können beispielsweise Regenwasser besser aufnehmen und somit das Risiko von Überschwemmungen verringern.

Darüber hinaus kann eine gut gestaltete Freifläche als Erholungsraum dienen und soziale Interaktionen fördern.

Die Vorgaben helfen, die langfristige Pflege und Instandhaltung der Freiflächen zu gewährleisten. Sie stellen sicher, dass die Bepflanzung nachhaltig ist und die Freiflächen über die Jahre hinweg attraktiv und funktional bleiben. Insgesamt tragen solche Vorgaben dazu bei, ein gesundes, lebenswertes und umweltfreundliches Wohnumfeld zu schaffen.

### 6.13.3 Baumpflanzungen

Um den Ansprüchen einer klimagerechten Stadtplanung gerecht zu werden und den negativen Entwicklungen des anthropogenen Klimawandels entgegen zu wirken, sind Baumneupflanzungen vorzunehmen. Die Neupflanzung der Bäume sind an verschiedene Bedingungen gekoppelt, damit die Langlebigkeit des Baumes und dessen positive Auswirkungen auf das Gebiet nach der Pflanzung gewährleistet bleiben.

### 6.13.4 Fassadenbegrünung

Potenzielle Fassaden sollen begrünt werden, da eine Fassadenbegrünung zahlreiche ökologische und ästhetische Vorteile bietet. Sie verbessert die Luftqualität, indem Pflanzen Schadstoffe filtern und Sauerstoff produzieren. Zudem trägt sie zur Regulierung der Temperatur bei, indem sie im Sommer für Kühlung sorgt und im Winter isolierend wirkt. Darüber hinaus fördert die Begrünung die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Vögel und Insekten schafft. Nicht zuletzt steigert eine grüne Fassade auch den visuellen Reiz von Gebäuden.

### 6.13.5 Tiefgaragenbegrünung

Eine ausreichende Erdüberdeckung trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei, indem sie die Versiegelung von Flächen reduziert und die natürliche Versickerung von Regenwasser ermöglicht. Eine Erdüberdeckung kann zudem als zusätzliche Grünfläche genutzt werden, was die Lebensqualität in urbanen Gebieten erhöht und Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft. Des Weiteren schützt sie die Tiefgarage vor Witterungseinflüssen und kann die Lärmemissionen reduzieren. Insgesamt fördert eine ausreichende Erdüberdeckung eine nachhaltige Stadtentwicklung und trägt zur ökologischen Balance bei. Die Höhe des fachgerechten Bodenaufbaus richtet sich nach der prozentualen Überbauung der Gesamtfläche der Tiefgarage. Ist die Gesamtfläche der Tiefgarage mit mehr als 80% überbaut, so kann die Erdüberdeckung

mit 0,35 Metern ausgebildet werden, da die Versickerungsmöglichkeit bereits durch die Bebauung stark eingeschränkt ist.

#### 6.13.6 Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern soll erfolgen, um die Biodiversität zu fördern und die Dachflächen für die Regenwasserversickerung zu nutzen. Durch die Versickerung auf der Dachfläche wird das Kanalnetz entlastet und die Gefahr vor Überschwemmungen verringert.

Zudem fördert eine Dachbegrünung die Luftqualität, da sie Schadstoffe filtert und Sauerstoff produziert. Auch die Isolierung des Gebäudes wird durch eine Dachbegrünung verbessert. Dachbegrünungen bieten somit nicht nur ökologische sondern auch ökonomische Vorteile.

#### 6.13.7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die aufgelisteten Maßnahmen entstammen der im Jahr 2024 für das Baugebiet durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Angegebene Maßnahmen sind somit ortsbezogen und gewährleisten, dass trotz der Realisierung des Projektes die ökologische Funktionalität weiterhin gesichert ist.

#### 6.14 Umgang mit Niederschlagswasser

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung des Gebietes zu gewährleisten wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Die angegebenen Abflussbeiwerte gewährleisten ein effizientes und zuverlässiges Funktionieren der Kanalsysteme, indem sie die richtige Dimensionierung und Kapazität der Abwasserleitungen sicherstellen. Dies ist entscheidend, um Überlastungen und Rückstau zu vermeiden, die zu Überschwemmungen und Schäden an Infrastruktur und Eigentum führen können.

#### 6.15 Hinweise

In den textlichen Festsetzungen wurden nachstehende Hinweise aufgenommen, die zu berücksichtigen sind:

- Städtische Satzungen
- Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen
- Leitungsverlegung
- Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen
- Bodendenkmäler/ Bodenfunde
- Bodenarbeiten
- Wärmepumpen
- Artenschutz
- Stadtentwässerung
- Pflanzen- Auswahlliste

### **7. Das Plangebiet in Zahlen**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4077 m <sup>2</sup>	63%
------------------------	-------------------------	-----



---

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1746 m <sup>2</sup>	27%
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	ca. 413 m <sup>2</sup>	7%
Öffentliche Grünfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	3%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6439 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1: Baugrund- und Gründungsgutachten von Juni 2022, S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 2: Verkehrsgutachten für das Gesamtprojekt Herder-/ Wiesenstraße von Januar 2020
- Anlage 3: Schallgutachten von Januar 2025 inkl. Nachbearbeitung, S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von April 2024, S-92-98 Teil A, 1. Änderung