



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-Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Anlagen: Abwägungsempfehlungen zur frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung
2. Planblatt zur 7. Teiländerung
3. Entwurf der Begründung
4. Entwurf des Umweltberichts (Anlage 2 zur Begründung)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.03.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend der Vorschläge der Verwaltung als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Die 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus dem Planblatt, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 3) inklusive Umweltbericht (Anlage 4) gebilligt.
3. Auf Grundlage der gebilligten Planung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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?	Aus der 7. Teiländerung FNP resultieren keine Folgekosten		

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

I. Zusammenfassung

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

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 13.01.2025 bis 07.02.2025) zum Vorentwurf der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden Stellungnahmen vorgebracht, die in der heutigen Sitzung zur Abwägung vorgelegt werden.

Das Ergebnis dieser Abwägung fließt in den Bebauungsplanentwurf ein.

Auf Grundlage dieser Planung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Sachverhalt

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

Verwendete Abkürzungen:

FNP- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Teilnahmeverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen bzw. aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden Planänderungen werden in die Planunterlagen zur 7. Teiländerung des FNP eingearbeitet. Der Umfang der vorgenommenen Änderungen in den Planunterlagen ist nachstehend dargestellt.

- Im Planblatt wurden keine Änderungen vorgenommen.
- Im Vorentwurf der Begründung wurden keine Änderungen vorgenommen.
- Im Vorentwurf des Umweltberichtes wurden im Punkt 4.1 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Artenschutz“ der Hinweis um die Teilfläche des ABSP-Biotops SC-0220-001 - Baumhecke entlang Regelsbacher Straße am Städtischen Krankenhaus und geltende Baumschutzverordnung im Plangebiet ergänzt.
- Darüber hinaus wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen. (Diese sind im Text gelb markiert).

Auf Grundlage dieser überarbeiteten Planung wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Nächster Verfahrensschritt

Nach Billigung des Entwurfes zur 7. Teiländerung des FNP durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Kosten

Durch die 7. Teiländerung des FNP entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten 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 derzeitig 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.