



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplanverfahren S-121-25 "Gewerbepark West- östliche Erweiterung", Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan S-121-25 „Gewerbepark West- östliche Erweiterung“
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich der Planung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.03.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.03.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan S-121-25 „Gewerbepark West – östliche Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten und Gutachten		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Kosten für die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im weiteren Verfahren ermittelt -		
Haushaltsmittel vorhanden?		Anmeldung der Kosten für das kommende Haushaltsjahr wird im weiteren Verfahren erfolgen.		
Folgekosten?				

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

* Erläuterungen dazu werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplanunterlagen (Umweltbericht)

aufgeführt.

I. Zusammenfassung

Das vorhandene Gewerbegebiet – Gewerbepark West soll entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan weiter in die östliche Richtung entwickelt werden.

Um das Ziel zu erreichen wird hiermit ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-121-25 „Gewerbepark West – östliche Erweiterung“ eingeleitet.

II. Sachvortrag

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sieht im Bereich der Planung nördlich der Nördlinger Straße gewerbliche Entwicklungen vor.

Großteil des festgesetzten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ ist bereits bebaut, so dass die Aufstellung der geplanten östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West mit dem Bebauungsplan S-121-25 notwendig ist. Unter Berücksichtigung der Verfahrensdauer wäre anderenfalls die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen nicht ausreichend gewährleistet.

An den anderen im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbestandorten gibt es keine nennenswerten Leerstände. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist auf Grund der positiven Entwicklung der Stadt Schwabach mit steigenden Einwohnerzahlen groß, obwohl Veränderungen in der Gewerbestruktur und sinnvolle Nachnutzungen vorhandener Gewerbeflächen genutzt werden.

Mit der geplanten östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West sollen ca. 6,6 ha Gewerbeflächen baureif gemacht werden. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Schwabach und zum Teil im Eigentum eines bereits ansässigen Gewerbetreibenden, der sein Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ erweitern möchte.

Unter Berücksichtigung der gesamten geplanten gewerblichen Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll bei der östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West eine möglichst kostengünstige Erschließung festgelegt werden.

Dabei soll die natürliche Topographie beachtet werden, damit möglichst wenige Eingriffe in das natürliche Gelände erfolgt.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist die Festlegung möglichst flexiblen und verschiedenen Grundstücksgrößen in der geplanten östlichen Erweiterung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-121-25 setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Flur Nr.	Eigentum
Fl.Nr. 1519/2	Privatbesitz
Fl.Nr. 1519/4	Privatbesitz
Fl.Nr..Nr. 1497/3	Teile des Wirtschaftsweges- Feldweg)- Anlieger
Fl.Nr. 1492	Teile des Wirtschaftsweges- Feldweg)- Anlieger
Fl.Nr. 1489	Stadt Schwabach
Teilfläche aus Fl.Nr. 1488	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1480	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1487	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1488	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1489	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1490	Stadt Schwabach
Fl.Nr. 1491/5	Stadt Schwabach

Er grenzt im:

- im Westen an dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“,
- im Norden an die landwirtschaftlich genutzten Flächen (im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt),
- im Osten an das Sportgelände des SC 01 sowie an die landwirtschaftlich genutzten Flächen (im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt) und
- im Süden an das Bauernhofgrundstück und die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Nördlinger Straße.

III. Kosten

Es fallen Planungskosten an.

Die Mittel für die Durchführung der erforderlichen Untersuchungen (saP, Entwässerungsstudie, Erschließungsplanung und Immissionsgutachten) sollen im kommenden Jahr 2026 Haushaltsjahr bereitgestellt werden.

Die Kalkulation der Kosten wird nach Vorlage einer bindenden Erschließungsplanung erfolgen und im weiteren Verfahren eruiert.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung von bisher nicht bebauten Grundstücksflächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die Entwicklung in Bauabschnitten und eine gezielte Vermarktung der Gewerbeflächen wird das Ziel der maximalen Arbeitsplatzdichte bei möglichst geringem Flächenverbrauch verfolgt.

Alternativen zur Absicherung der Wirtschaftskraft in Schwabach gibt es nicht. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.