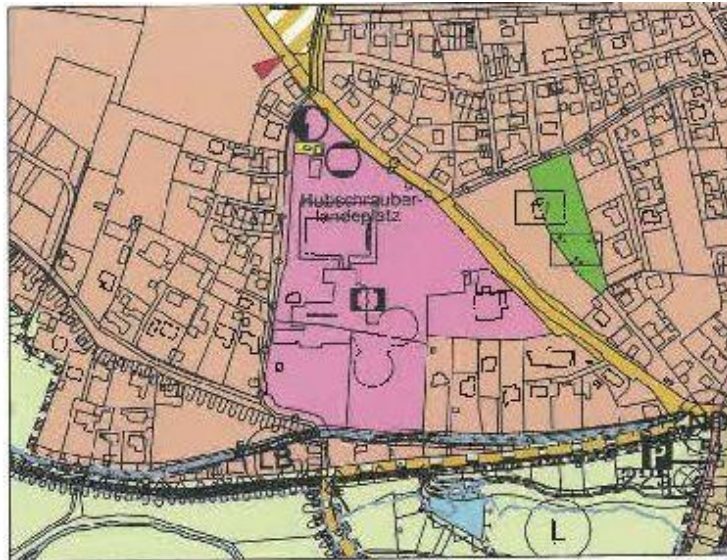




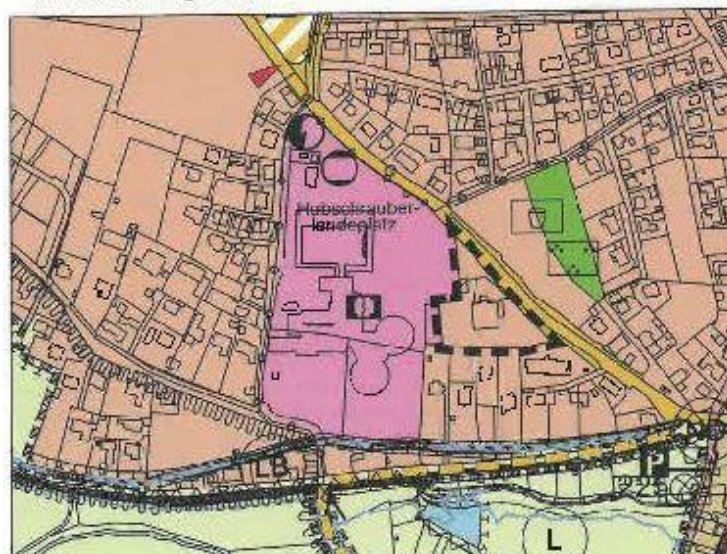
7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

westlich der Regelsbacher Straße
- Grundstück ehemaliges Schwesternwohnheim -

BEGRÜNDUNG



7. Teiländerung des FNP



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
1.1. Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	3
2. Planungsanlass und Zielsetzung	3
2.1. Bevölkerungsprognose	4
2.2. Wohnbauflächenentwicklung	4
3. Rahmenbedingungen der Planung	4
3.1. Geltungsbereich der 7. Teiländerung des FNP	5
3.2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
3.3. Städtebauliche Planungsvorgaben	5
3.4. Vorgaben der übergeordneten Planungen	5
4. Plangebiet	6
5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	7
6. Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan	7

Anlagen

1. Planblatt zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach westlich der Regelsbacher Straße
2. Umweltbericht

Bemerkung

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

Hinweis:

Die verwendete Abkürzung FNP bedeutet Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan.

1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Stadtrates eingeleitet.

Der wirksame Flächennutzungsplan soll entsprechend der geplanten Umnutzung des vorhandenen Gebäudes des ehem. Schwesternwohnheimes im 7. Teiländerungsverfahren geändert werden. Die Darstellung im Bereich der 7. Teiländerung des FNP ist von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche im Regelverfahren zu ändern (s. Anlage 1).

1.1. Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 7. Teiländerung des FNP.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

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 Schwesternwohnheimes 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.

Das Schwesternwohnheim wurde entsprechend der Baugenehmigung vom 21.05.1970 errichtet. Nach Auflösung der Heimnutzung 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 Areals.

In der Stadt Schwabach gibt es nach wie vor eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der Funktion der Stadt Schwabach als Metropole 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. Schwesternwohnheimes von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche mit Kindertagesstätte geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

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

2.1. Bevölkerungsprognose

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach wurde die Wohnbauflächenausweisung auf eine Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 Einwohner und Einwohnerinnen (nur Hauptwohnsitze) ausgerichtet.

Zum 31.12.2023 waren in der Stadt Schwabach 41.380 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als sechs Prozent seit dem Jahr 2011.

Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um rund 250 Personen pro Jahr gewachsen. Dieser Zuwachs ist ausschließlich auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen.

Der Zielhorizont liegt beim wirksamen Flächennutzungsplan bei 2020 bis 2025.

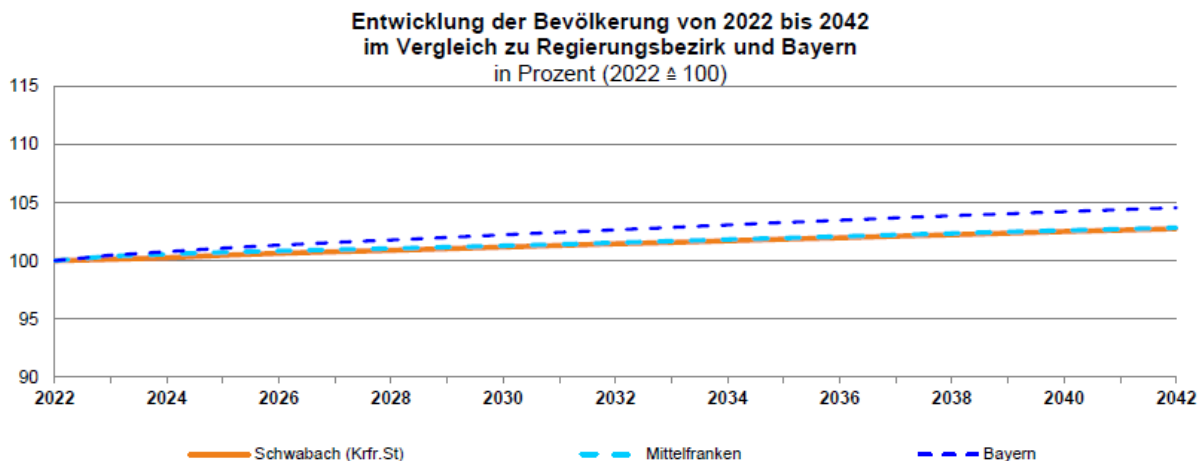


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwabach 2022 bis 2042
(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2024. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Schwabach. Bayerisches Landesamt für Statistik. 2024)

Entsprechend der aktuellen Prognoseberechnung wird die Einwohnerzahl Schwabachs bis zum Jahr 2027 auf rund 43.650 Personen weiter steigen. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf der Ausweitung des Wohnraumangebots (Quelle: Bevölkerungsprognose 2020 der Stadt Schwabach).

Es kann von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.

2.2. Wohnbauflächenentwicklung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Zielhorizont 2020 bis 2025 ausgewiesenen Wohnbauflächen basieren auf der Bevölkerungszielzahl von +/- 42.000 EinwohnerInnen.

Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sind die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weiterhin notwendig.

Auch aufgrund der von der Landes- und Regionalplanung zugewiesenen Bedeutung der Stadt Schwabach als gemeinsame Metropole mit Nürnberg, Fürth und Erlangen, sind ausreichend Wohnbauflächen vorzusehen.

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1. 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 und im Osten an das Grundstück des Krankenhauses an.

Er beinhaltet folgende Grundstücke: Fl. Nr. 587/2 (3.685 m²), Fl. Nr. 587/5 (451 m²) und Fl. Nr. 595/13 (665 m²)

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.801 m².

3.2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

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

3.3. Städtebauliche Planungsvorgaben

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

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

3.4. 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.

Die Weiterentwicklung der Stadt Schwabach soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziel 3.2 2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

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

Anmerkung: Der Regionalplan wurde 20.01.1988 mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für verbindlich erklärt und trat am 01.07.1988 in Kraft.

Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung und wird an das LEP angepasst.

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Schwabach sind durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie den Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (RP 7) vorgegeben.

Die kreisfreie Stadt Schwabach liegt im Zentrum der Metropolregion Nürnberg und ist im Landesentwicklungsprogramm als Metropole eingestuft.

Im RP 7 ist Schwabach als Teil der Metropole Nürnberg ausgewiesen.

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.

Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Der Regionalplan der Region 7 fordert für den o.g. Teil der Metropole Nürnberg, dass zur Vermeidung der Bevölkerungsabwanderung auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohnbaugebieten hingewirkt werden soll.

4. Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 7. Änderung des FNP liegt westlich der Regelsbacher Straße und grenzt vom Norden und Westen an das Gelände des Krankenhauses an. Vom Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung an.

Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 0,5 km. Das Schwesternwohnheim ist sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Derzeitige Nutzung

Das Schwesternwohnheim steht nach der Auflösung der Heimmutzung wegen des fehlenden zweiten Rettungswegs nun seit mehreren Jahren leer.

Planungsrechtliche Situation

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) im o.g. Bereich erforderlich.

Die Darstellung im Bereich der 7. Teiländerung des FNP ist von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche im zu ändern (s. Anlage 1 und 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gem. § 6 BauGB durchgeführt.

Um das Vorhaben realisieren zu können ist es notwendig, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach in diesem Bereich entsprechend zu ändern.

Erschließung

Das Grundstück Fl. Nr. 1134/1 ist von der Regelsbacher Straße erschlossen.

Das Gebiet ist mit der Buslinie 661 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle „Krankenhaus“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des ehem. Schwesternwohnheims.

Soziale Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Kirche, Jugendtreff, Apotheke und weitere Einrichtungen und Dienstleistungen sind in einer Entfernung von 0,5 km im Zentrum von Schwabach vorhanden. Die Grundschule befindet sich ebenfalls in der Nähe des Areals der früheren Kaserne und somit auch in der Nähe des ehem. Schwesternwohnheims.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Die Umweltbelange im Sinne von § 1a BauGB wurden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern untersucht. Dabei flossen die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Umweltbericht hinein.

Ebenfalls nach der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung wird der Umweltbericht weiter fortgeschrieben soweit sich weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Der Umweltbereich ist ein Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2).

Nach der Auswertung der Planungsgrundlagen sind nach derzeitigem Stand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

6. Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan

Die in Wohnbaufläche umzuwandelnde Fläche beträgt ca. 4.801 m².

Das bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 587/2 und -/5 westlich der Regelsbacher Straße wird als 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.

Swabach, in der Fassung des Feststellungsbeschlusses

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41