



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

**Bebauungsplan S-117-19 Igelsdorfer Weg – Vogelherd mit integriertem Grünordnungsplan  
– Vorstellung des neuen Städtebaulichen Konzeptes und Zustimmung zur Entwicklung der Wohnbaufläche mit einem Mehrfamilienwohnhaus**

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Entwurf S-117-19\_Igelsdorfer Weg - Vogelherd
2. „Neuer städtebaulicher Entwurf“ Mehrfamilienhaus Büro Winner, inkl. Lageplan aus dem Jahr 2024
3. „Alter städtebaulicher Entwurf“ aus dem Jahr 2019
4. Lageplan: Baumbestand und Entwürfe
5. Baumliste: Gegenüberstellung der Entwürfe

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	03.06.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.06.2025	öffentlich	Beschluss
Planungs- und Bauausschuss	18.09.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.09.2025	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der „neue städtebauliche Entwurf“ Stand 2024 zum Bebauungsplan S-117 19 “Igelsdorfer Weg – Vogelherd“ wird gebilligt.
2. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Planungskosten für die Durchführung des Verfahrens werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen. Kosten für Gutachten und Vermessungen werden vollständig vom Vorhabenträger gezahlt.
Haushaltsmittel vorhanden?			Nicht erforderlich. Die Durchführung des Verfahrens wird nicht über Haushaltsmittel abgerechnet.
Folgekosten?			Keine

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

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

In Schwabach gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Für den Bereich „Igelsdorfer Weg – Vogelherd“ (Fl. Nrn. 1332/1 und 1332/2 der Gemarkung Schwabach) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bereits in der Stadtratssitzung vom 20.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-117-19 durch den Stadtrat getroffen. Damals lag dem Beschluss ein städtebaulicher Entwurf zur Bebauung mit einer kleinteiligeren Bebauung zugrunde, die jedoch einen hohen Grad an Versiegelung und einen eher geringeren Grad an Wohnfläche beinhaltet (Anlage 3).

Abweichend von dem bisherigen Beschluss aus dem Jahr 2019 sieht der überarbeitete städtebauliche Entwurf (Anlage 2) eine geringere Flächenversiegelung bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnraumes vor.

Das Stadtplanungsamt hat initiiert den damaligen städtebaulichen Entwurf zu überarbeiten, damit der vorhandene Grünanteil als auch der erhöhte Wohnraumbedarf stärker berücksichtigt wird. Aus städtebaulicher Sicht liegen mehrere Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Umgebung und spiegeln einen Teil der umgebenden Bebauung des Vogelherdes wieder.

In der Stadtratsitzung am 27. Juni 2025 wurde die Beratung des neuen Entwurfs bis zur Vorlage einer Baumkartierung vertagt. Baumbestandsplan (Anlage 4) und eine Bewertung des Baumbestands (Anlage 5) sind als Anlage angefügt.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, da mit dem aktuellen städtebaulichen Entwurf eine von dem ursprünglichen Entwurf stark abweichende Planung vorgesehen ist.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.361 m<sup>2</sup> und umfasst die Fl. Nr. 1332/1 und 1332/2 der Gemarkung Schwabach (Anlage 1). Das Gebiet liegt im Wohngebiet Vogelherd. Im Norden des Plangebiets verläuft die BAB 6, im Süden und Osten grenzt es an Wohnbebauung an. Im Westen des Gebiets erstrecken sich Waldflächen bis hin zur Bahntrasse.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung der ehemals kirchlichen Fläche, Fl. Nr. 1332/2, besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche. Das Gebiet liegt im Zusammenhang des bebauten Ortsteils.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/2 liegt in der Baubeschränkungszone der BAB 6.

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1332/2 und 1332/1 einbezogen (Anlage 1). Für die Planung ist die Einbeziehung vom angrenzenden und betroffenen Grundstück Fl. Nr. 1332/1 (Gemarkung Schwabach) vorgesehen, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das Grundstück 1332/1 liegt zwischen dem Flurstück 1332/2 und dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-55-77. Das Grundstück 1332/1 ist im räumlichen Geltungsbereich eingefasst, damit keine bauplanungsrechtliche Enklave zwischen dem geplanten Bebauungsplan S-117-19 und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-55-77 entsteht.

Der Vorhabenträger Fa. Winner ist vom Eigentümer „Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Sebald“ der Fl. Nr. 1332/2 beauftragt das Gebiet mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln und zu planen. Die auf dem Grundstück 1332/2 stehende Kirche ist profaniert (entweiht) und soll abgebrochen werden.

### **3. Ausgangssituation und Planungsziel**

Ziel des „neuen städtebaulichen Entwurfes“ ist die Schaffung von Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit, um mehr Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Das Heranrücken des Gebäudes an den Igelsdorfer Weg mit einer Tiefgarage im Untergeschoß reduziert Verkehrsflächen und verbessert die Individualparksituation inkl. deren Erschließung (versiegelte Flächen) auf dem beplanten Grundstück erheblich.

Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
2. Erhaltung eines erheblichen Grün- und Freiflächenanteiles auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Baumbestandes
3. Schallschutz

### **4. Städtebauliche Baukonzeption**

Der „neue städtebauliche Entwurf“ wurde in Absprache mit dem Stadtplanungsamt vom Vorhabenträger erstellt und ist als Bauvorschlag für das Plangebiet zu verstehen (Anlage 2). Das Gebiet liegt im Wohngebiet Vogelherd. Im Norden des Plangebiets verläuft die BAB 6, im Süden und Osten grenzt es an Wohnbebauung an. Im Westen des Gebiets erstrecken sich Waldflächen. Daher gilt es, behutsam mit der Nähe zum Baumbestand umzugehen.

Im nördlichen Bereich ist aus Gründen des Schallschutzes eine Gebäudekubatur mit Laubgangerschließung vorgesehen. Das Gebäudevolumen des Mehrfamilienwohnhauses orientiert sich an den bestehenden Gebäuden auf der anderen Straßenseite. Der L-Winkel des Gebäudes wurde wegen der Schallbelastung durch die Autobahn gewählt und soll das angrenzende Gebiet lärmtechnisch besser abschirmen. Aus schalltechnischen Gründen ist möglichst eine Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume Richtung Süden vorgesehen. Die 3-geschossige Bauweise schafft hier mehr Wohnraum. Durch die Lage des Gebäudes im Grundstück kann erheblich mehr Grün erhalten und einer Nutzung durch die Bewohner zugeführt werden. Ein ökologischer Ausgleich der Waldflächen wurde bereits seitens des Vorhabenträgers durchgeführt.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/1 ist bereits bebaut und wird in den Geltungsbereich im Sinne einer Bestandserfassung eingeschlossen, um künftig bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## 5. Wahl des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauGB weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des geplanten Bebauungsplans als „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Zwecken dienenden Einrichtungen“ dargestellt.

Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vorliegt, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich in „Wohnbaufläche“ nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen
- die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. 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

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des „neuen städtebaulichen Entwurfes“ zum Bebauungsplan S-117-19 Igelsdorfer Weg – Vogelherd zur Nachverdichtung des Wohngebietes, erfolgt zunächst die erneute frühzeitige Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund des beiliegenden „neuen städtebaulichen Entwurfes“ erstellt und notwendige Gutachten und Fachplanungen eingeholt.

## III. Kosten – Finanzierung

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Kosten für die Durchführung des Verfahrens werden vom Vorhabenträger anteilig übernommen. Ausgenommen hiervon sind hoheitliche Aufgaben. Kosten für Gutachten und Vermessungen werden vollständig vom Vorhabenträger gezahlt.

Die Kostenaufteilung ist im bereits bestehenden Kostenübernahmevertrag von 2019 geregelt.

#### **IV. Klima- und Naturschutz:**

Eine Nachverdichtung für zusätzlichen Wohnraum ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeigneter, als die Ausweisung von „neuen Wohnbauflächen“. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Ein ökologischer Ausgleich der Waldflächen wurde bereits seitens des Vorhabenträgers durchgeführt. Der Baumbestand ist am westlichen Rand des Grundstücks 1332/2 möglichst zu erhalten.

Der Vorteil des „neuen städtebaulichen Entwurfes“ von 2024 gegenüber dem bereits 2019 beschlossenen „alten städtebaulichen Entwurfes“ von 2019, insbesondere bezogen auf den Schutz des Baumbestandes lässt sich aus dem beiliegenden Planblatt (Anlage 4) und der Baumliste (Anlage 5) ablesen. Mit dem „neuen städtebaulichen Entwurf“ würden erheblich weniger Bäume gefällt und in ihrer Entwicklung gestört werden.