

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/124/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Julia Rath

Zustimmung zur Anwendung des" Bauturbos" für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite,,

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliches Konzept
3. saP Gutachten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Konzept: „Wohngebiet westlich der Wunneleite“ mit den Flurnummern 659, 659/7, 660, 660/70 und Teilfläche der Fl.Nr. 661/14 (Wunneleite) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung und Übertragung der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Erweiterung der Kinderspielplatzfläche nördlich der Fl.Nr. 660/25, Gemarkung Schwabach mit der GbR „Wunneleite“ zu schließen.
3. Der in der Stadtratssitzung am 29.10.2021 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	-		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	-		
Haushaltsmittel vorhanden?	-		
Folgekosten?	-		

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-

Klimaschutz:		Optionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Eigentümer der Flurstücke westlich der Wunneleite beabsichtigen ihre noch unbebauten Grundstücke gemeinsam zu erschließen und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Sie haben sich zur privaten Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR „Wunneleite“) zusammengeschlossen und bereits eine Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten mit der Stadt Schwabach abgeschlossen.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Hierzu wurde in der Stadtratssitzung vom 29.10.2021 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren S-119-21 „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Die Planung im Bebauungsplanverfahren ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass der Planstand des Städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) genutzt werden kann. Der Städtebauliche Vertrag mit der GbR „Wunneleite“ muss noch abgeschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Planungsrechtliche Situation

Für den Planungsbereich an der Wunneleite (siehe Anlage 1 – Übersichtsplan) wurde bereits vor rund 25 Jahren der Bebauungsplan S-70-88 Teil A eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluss (Stadtratsbeschluss vom 29.10.1999) geführt. Da die damaligen Grundstückseigentümer keinen städtebaulichen Vertrag abschließen konnten, wurde der Plan nicht rechtsverbindlich.

Im Mai 2021 wurden die Planungen wieder aufgenommen. 2021 schlossen die heutigen Eigentümer mit der Stadt Schwabach einen Kostenübernahmevertrag ab und erklärten zugleich ihre Bereitschaft, im weiteren Verfahren einen städtebaulichen Vertrag zum vollständigen Ausbau der Erschließungsanlagen – insbesondere der Straße Wunneleite – abzuschließen. Damit sind nun alle Voraussetzungen erfüllt, um die Flächen zu entwickeln.

Aufgrund des neu eingeführten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Wohnungsbau-Turbo“) besteht nun die Möglichkeit das Vorhaben zu beschleunigen, indem die Planung als städtebauliches Konzept in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag beschlossen wird

2. Planungsziel

Der Geltungsbereich des Städtebauliches Konzepts „Wohnbebauung westlich der Wunneleite“ grenzt an drei Seiten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (siehe Anlage 2 – Städtebauliches Konzept). Die geplante Wohnbaufläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung (Arrondierung) des bestehenden Siedlungskörpers dar und dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sollen von den Eigentümern selbst entwickelt und mit Wohngebäuden bebaut werden.

Bei der Entwicklung des neuen Städtebaulichen Konzepts sind nach wie vor folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Städtebauliche Aspekte und planungsgrundsätzliche Inhalte des alten Bebauungsplanentwurfes (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anbindung an die Wunneleite),
- Nähe zum Landschaftsschutzgebiet,
- Nähe zur bestehenden Bolzplatzanlage und zum Kinderspielplatz an der Cellastraße, welcher auch erweitert werden soll.

3. Verfahrenswahl

Die vorgesehene Abrundung des Ortsrandes und die Entwicklung des Plangebiets sind bisher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Mit dem Inkrafttreten des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) und der Ergänzung in § 35 Abs. 3B BauGB besteht für die Eigentümer nun die Möglichkeit, mit Zustimmung zum vorliegenden Konzept schneller Baurecht zu erlangen.

Die Vorgaben für die erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Städtebaulichen Vertrag verbindlich festzuschreiben.

Die im speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten (siehe Anlage 3 – saP Gutachten) bereits im Mai 2022 festgestellten erforderlichen Maßnahmen – insbesondere die Neupflanzung von Heckenstrukturen – müssen vollständig und zwingend innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Diese Vorgaben sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart. Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet keinen Baumbestand, der durch das Vorhaben geschädigt werden könnte.

4. Vereinbarungen mit der privaten GbR „Wunneleite“

4.1. Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten

Die o.g. Vereinbarung wurde bereits mit der GbR „Wunneleite“ und der Stadt Schwabach geschlossen. Die GbR „Wunneleite“ wurde darin verpflichtet, die Planungskosten inklusive der Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten zu tragen. Die Planungsarbeiten verbunden mit dem Bebauungsplanverfahren sind durch die Stadt erfolgt.

4.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Schwabach schließt mit der GbR „Wunneleite“ (Erschließungsträger) einen städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und die Erweiterung der bestehenden Kinderspielplatzfläche an der Cellastraße und der öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Abgrenzung des Radweges nach Wolkersdorf regelt.

Nach diesem Vertrag sind die im Geltungsbereich der Planung festgesetzten Erschließungsanlagen sowie die Erweiterung der Kinderspielplatzfläche von der GbR herzustellen und die Flächen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten.

Die von der GbR herzustellende öffentliche Verkehrsfläche umfasst insbesondere das zur Erschließung des Gebietes zwingend erforderliche Teilstück der Straße Wunneleite (Teile aus Fl.Nr. 661/14 entlang der Reihenhausbebauung Wunneleite Nr. 49, 51, 53). Ebenso wird ein Wendehammer hergestellt, der für die weitere Erschließung des Plangebietes benötigt wird.

Darüber hinaus werden diverse Regelungen aus den schon erstellten textlichen Festsetzungen und Anforderungen aus dem erstellten saP-Gutachten in den Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Auch sollen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen werden, welche die zügige Umsetzung des Vorhabens sicherstellen.

Die GbR „Wunneleite“ verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag, das Bauprojekt innerhalb einer bestimmten Zeit (angedacht sind 5 Jahre, da der „Wohnungsbau-Turbo“ bis 2030 befristet ist) umzusetzen. Die Durchführungsfrist beginnt mit der Vertragsunterzeichnung.

Grund für die Durchführungsfrist ist der Sinn und Zweck des „Bauturbos“, der eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

5. Weiteres Vorgehen

Sobald das städtebauliche Konzept im Stadtrat beschlossen wurde, kann der Städtebauliche

Vertrag weiter ausgearbeitet und unterzeichnet werden. Nach Vertragsunterzeichnung können Anträge auf Baugenehmigung gestellt werden.

III. Kosten

Mit der GbR „Wunneleite“ und der Stadt Schwabach wurde bereits ein Kostenübernahmevertrag geschlossen. Die GbR „Wunneleite“ wurde darin verpflichtet, die Planungskosten (Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes) inklusive der Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten zu tragen.

Durch das Verfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.

IV. Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz.