



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde

Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße,, mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung – Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur erneuten öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan bestehend aus:
 - a. Planblatt
 - b. Textliche Festsetzungen
 - c. Begründung inkl. Anlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.04.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planauslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt (Anlage 2a) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2b), wird unter Hinweis auf die Begründung (Anlage 2c) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Neben Sach- und Personalkosten entstehen für diesen Verfahrensschritt keine Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Neben Sach- und Personalkosten entstehen für diesen Verfahrensschritt keine Kosten.		
Haushaltsmittel vorhanden?	Nicht notwendig.		
Folgekosten?	Siehe Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag Vorlage Nummer: A.41/134/2026		

Klimaschutz			
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

Der Investor Fa. Beil Baugesellschaft mbH ist Eigentümer der Flurnummer 1401, Gemarkung Schwabach und möchte Wohnraum entwickeln. Geplant sind derzeit fünf Kettenhäuser auf der westlichen Seite sowie ein Mehrgeschosswohnungsbau mit ca. 21 Wohneinheiten auf der östlichen Seite des Grundstücks. Hierfür wurde das Bauleitplanverfahren S-92-98 Teil A, 1. Änderung eingeleitet.

In der Stadtratssitzung am 06.05.2025 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“ beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand unter paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.05.2025 bis 06.06.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und erfordern bis auf redaktionelle Anpassungen keine weitere Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen, welche die Grundzüge der Planung berühren. Nach der o.g. Auslegungen erfolgten demnach keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Der Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor wurde bereits in der Stadtratssitzung am 27.03.2026 beschlossen und wird bis zu der Sitzung am 30.04.2026 notariell beurkundet sein.

Mit dieser Sitzung soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

II. Sachverhalt

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung ergaben

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

Im Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes, welche die Grundzüge der Planung tangieren.

2. Weiteres Vorgehen

Nach dem gefassten Satzungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach wird der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan rechtsverbindlich.

III. Kosten

Für diesen Verfahrensschritt entstehen neben Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

Eine ausführliche Erläuterung der Kosten, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens entstehen, wurde bereits ausführlich dem Sachvortrag zum Beschluss des Städtebaulichen Vertrags beigefügt.

IV. Klimaschutz

Bei der Realisierung der Planung werden die Grundsätze des klimagerechten Städtebaus berücksichtigt (Beschluss des Stadtrats: 25.11.2022). Da für das Gebiet bereits Baurecht besteht, entsteht durch die Neuplanung keine Verschlechterung. Eine Verbesserung bzgl. klimatischer Aspekte durch die Neuplanung im Vergleich zum bestehenden Baurecht ist möglich und wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Es

handelt sich um eine innerstädtische Potenzialfläche, die durch das Bauleitplanverfahren nachverdichtet werden soll.