



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**Bebauungsplan S-121-25 "Gewerbepark West-östliche Erweiterung"-Zustimmung zum Vorentwurf**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes S-121-25
2. Erweiterung des Geltungsbereiches des aufgestellten Bebauungsplanes
3. Bebauungsplanvorentwurf
4. Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
5. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan
6. Vorentwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Erweiterung des Geltungsbereiches wird zugestimmt
2. Dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird unter Hinweis auf den Vorentwurf der Begründung zugestimmt (s. Anlage 2, 3, 4 und 5).
3. Auf Grundlage der Planung soll eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

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?			
Folgekosten?			

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

\* Erläuterungen dazu sind in den Bebauungsplanunterlagen (Umweltbericht) aufgeführt und werden im weiteren Verfahren fortgeführt.

## **I. Zusammenfassung**

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

Um das Ziel zu erreichen wurde in der Stadtratssitzung am 28.03.2025 ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-121-25 „Gewerbepark West – östliche Erweiterung“ eingeleitet. Inzwischen wurden weitere planerischen Überlegungen angestellt und zusätzliche Flächen östlich des Geltungsbereiches in die Planung mitaufgenommen (s. Anlage 1)

Mit der geplanten östlichen Erweiterung des Gewerbeparks West sollen ca. 6,6 ha Gewerbeflächen baureif gemacht werden. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach.

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 Topografie beachtet werden, damit möglichst wenige Eingriffe in das natürliche Gelände erfolgt.

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

## **II. Sachverhalt**

*Bemerkung: alle im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.*

Der Planungsanlass und Zielsetzung wurden im Sachvortrag zur Stadtratssitzung am 28.03.2025 beim Aufstellungsbeschluss erläutert. In diesem Zusammenhang wird auf diesen Sachvortrag verwiesen.

### **1. Erweiterung des Geltungsbereiches**

Im Planungsprozess zur Entwicklung der Erweiterung des Gewerbepark West wurden Gespräche mit der SGS Strukturgesellschaft mbH (Eigentümerin des Grundstück Fl.Nr. 1486/7 östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-121-25) geführt mit dem Ziel auch diese Fläche zusammen mit der geplanten östlichen Erweiterung des GE West zu entwickeln. Diese neue Perspektive erfordert die Erweiterung des Geltungsbereiches des am 28.03.2025 aufgestellten Bebauungsplanes.

Der o.g. Bebauungsplan soll daher mit dem erweiterten Geltungsbereich, wie in der Anlage 2 dargestellt, weitergeführt werden.

### **2. Beschreibung der Planung**

Die Stadt will dem produzierenden Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten geben und das Arbeitsplatzangebot erhöhen. Ein Großteil der Schwabacher Arbeitsplätze wird im verarbeitenden Gewerbe bereitgestellt. Um diesen Unternehmen, aber auch produktionsnahen Dienstleistungen, die nötigen Rahmenbedingungen für Umsiedlungen und Erweiterungen geben zu können und Neuansiedlungen zu ermöglichen, wird das bestehende Gewerbepark West in die östliche Richtung weiter erweitert.

Aufgrund des vorrangigen Ziels, Flächen für produzierende, verarbeitende Betriebe oder produktionsnahe Dienstleistungen bereitzustellen, sollen Nutzungen wie u.a. Sport und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Planung sein.

Bei dem Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan floss eine Vielzahl von Planungsaspekten in den Entwicklungsprozess ein. Die wichtigsten sind u.a.:

- Flächenbereitstellung für produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und gewerbenahe Dienstleistungen durch Ausschluss anderer Nutzungen wie Vergnügungsstätten und flächenintensive Betriebe wie beispielsweise selbständige Lagerplätze

- Entwicklung notwendiger Gewerbeflächen in Abschnitten, um unnötigen Flächenverbrauch und Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden
- Berücksichtigen der umgebenden Wohnbebauung durch Festlegung von Lärmkontingenten
- Einfügen in das Landschaftsbild, Beachten der Ortseingangsfunktion
- möglichst kostengünstige, funktionelle Erschließung
- möglichst flexible und verschiedene Grundstücksgrößen

Das Plangebiet ist entsprechend der o.g. Vorgaben in sechs Gewerbegebietseinheiten eingeteilt.

Dort getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Topografie des Geländes und der Erschließungssituation und sind konform mit den Ergebnissen der erstellten Gutachten. Diese sind den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen (Begründung und Umweltbereich).

### **3. Weiteres Vorgehen**

Das Verfahren zum Bebauungsplanes S-121-25- GE WEST- „östliche Erweiterung“ soll wie folgt weitergeführt werden:

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel werden die von der Planung berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### **III. Kosten**

Es fallen Planungskosten an.

Die Mittel für die Durchführung der erforderlichen Untersuchungen (saP, Entwässerungsstudie, Erschließungsplanung und Immissionsgutachten stehen bereits auf dem Planungskostenkonto zur Verfügung.

Die Kalkulation der Erschließungskosten wird nach Vorlage einer Erschließungsplanung erfolgen.

### **IV. Klimaschutz**

Die Planung selbst hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Alle dahingehend relevanten Themen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt.

### **V. Nachhaltigkeit**

