



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

Vogelherd S-117-19 Wohnbebauung "Vogelherd-Igelsdorfer Weg,, Beschluss des Konzeptes nach BauGB §246e (Bauturbo)

Anlagen:

1. Lageplan_Stand_2025-Übersicht Geltungsbereich Städtebaulicher Entwurf Mehrfamilienhaus Büro Winner, inkl. Lageplan
 - 2.1 Ansicht 3D von Straße
 - 2.2 Ansicht 3D von Innenhof
 - 2.3 Ansicht Nord und Ost
 - 2.4 Ansicht Süd und West
 - 2.5 Untergeschoss Grundriss
 - 2.6 Erdgeschoß Grundriss
 - 2.7 Schnitte
- 3 Alter städtebaulicher Entwurf S-117-19 von 2019
- 4 Baumliste Vogelherd
- 5 Lageplan Bäume Vogelherd
- 6 Waldausgleich Vertrag
- 7 Abwägungstabelle mit Stellungnahmen zur „Frühzeitigen öffentlichen Beteiligung“ und zur „Erneuten frühzeitigen öffentlichen Beteiligung“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Stadtratssitzung am 20.12.2019 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans S-117-19 „Vogelherd-Igelsdorfer Weg“ (Plan Anlage 3) wird aufgehoben.
2. Die Abwägungsempfehlungen (Anlage 7) zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
3. Der Überführung der Unterlagen des Bauleitplanverfahrens (insbesondere die Planung) zur Entwicklung der Wohnbauflächen eines Mehrfamilienwohnhauses mit 18 Wohneinheiten gemäß §246e („Wohnungsbau Turbo“) als Bauantrag wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes FNP einzuleiten, um die „Fläche für Gemeindebedarf“ in „Wohnbaufläche“ zu überführen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?	keine		

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

In Schwabach besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Die Eigentümerin Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Sebald des Flurstücks 1332/2 im Vogelherd am Igelsdorfer Weg beabsichtigt das aktuell noch mit einer Kirche (bereits entweiht) bebauten Grundstücks zu erschließen und mit einem Mehrfamilienhaus inkl. Tiefgarage zu bebauen.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Bereits in der Stadtratssitzung vom 20.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-117-19 „Vogelherd-Igelsdorfer Weg“ 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 Stadtrat: 27.06.2025 (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.

Die Planung im Bebauungsplanverfahren ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass der Planstand als Städtebauliches Konzept für den Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) genutzt werden kann.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich - Lageplan (Anlage 1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 1332/2 welches eine Größe von 2.996qm hat. Ursprünglich war ein Nachbargrundstück (1332/1) Bestandteil des Geltungsbereiches. Es gehört zu der Gemarkung Schwabach und 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 Laubengangerschließung 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 dieses einer Nutzung durch die Bewohner zugeführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Aufgrund einer Gesetzesänderung des Baugesetzbuches und der damit einhergehenden Einführung des §246e zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Wohnungsbau-Turbo“) besteht nun die Möglichkeit, das Vorhaben zu beschleunigen, indem die Planung als städtebauliches Konzept beschlossen wird. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zur Wohnbaufläche angepasst.

3. Planungsziel

Das große Grundstück, das zum Teil bewaldet ist grenzt an die Wohnbebauung des Stadtteiles. Die geplante Bebauung erstreckt sich nur über einen relativ geringen Teil der Gesamtfläche. Die darauf befindliche Kirche wird seit längerem nicht mehr genutzt.

Um dem Verfall des Anwesens entgegenzuwirken ist eine Bebauung städtebaulich sinnvoll.

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume wurden erfasst und soweit möglich erhalten. Die Erschließung des Gebäudes bzw. der Tiefgarage erfolgt über einen kleinen Stich, so dass die Versiegelung gering gehalten werden kann.

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

Daraus ergeben sich insbesondere folgende Zielvorgaben:

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

4. Verfahrenswahl

Die Entwicklung des Plangebiets war bisher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Mit dem Inkrafttreten des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) und der Ergänzung in § 35 Abs. 3 BauGB besteht für den Eigentümer (Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Sebald) und den Investor nun die Möglichkeit, mit Zustimmung zu der vorliegenden Planung, schnelles Baurecht zu erlangen.

Umweltschutzthemen wurden bereits berücksichtigt, so wurde z.B. bereits eine Waldausgleichsfläche durch den Investor angekauft, diese wird im Zuge eines Bauantrages weiter bearbeitet. Gleiches gilt für den Immissionsschutz.

5. Termine bei Anwendung des Bauturbos

Der Investor ist verpflichtet, das Bauprojekt innerhalb einer bestimmten Zeit (angedacht sind 3-4 Jahre, da das Gesetz zum „Wohnungsbau-Turbo“ §246e BauGB bis inkl. 2030 befristet ist) zu beginnen, um eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

6. Städtebauliche Bebauungskonzeption

Der städtebauliche Entwurf wurde in Absprache mit dem Stadtplanungsamt von dem Investor erstellt und ist als Bebauungsvorschlag bzw. städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet zu verstehen (Anlage 2).

7. Weiteres Vorgehen

Die in der Abwägung (Anlage 7) behandelten Themen wurden berücksichtigt. Sobald die Planung als städtebauliches Konzept im Stadtrat beschlossen wurde, kann der Antrag auf Baugenehmigungen gestellt werden. Ein städtebaulicher Vertrag über die Herstellung und Übertragung von Erschließungsanlagen ist hier nicht erforderlich, da keine öffentliche Erschließung notwendig wird.

III. Kosten

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen, sowie erforderliche Gutachten etc. werden durch den Investor erbracht.

IV. Klimaschutz

Bezüglich der Schaffung von neuer Wohnfläche besteht keine wirkliche Handlungsalternative. Eine Nachverdichtung für zusätzlichen Wohnraum ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeigneter, als die Ausweisung von „neuen Wohnbauflächen“. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur über den Igelsdorfer Weg zurückgegriffen werden.

Ein ökologischer Ausgleich der Waldflächen wurde bereits seitens des Investors durchgeführt (Anlage 6). Der Baumbestand wurde erfasst und ist insbesondere am westlichen Rand des Grundstücks 1332/2 zu erhalten. (Anlage Baumbestand 3,4)