

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/001/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Quartier Drei-S - Zustimmung Planungskonzept "Betreutes Wohnen" - Wohnungsbau-Turbo

Anlagen:

- Anlage 1 - Vorentwurfsplanung – Grundrisse
- Anlage 2 - Ansicht Nördliche Ringstraße/ Staedtlerstraße
- Anlage 3 – Ansicht Nördliche Ringstraße/ Galgengartenstraße
- Anlage 4 – Ansicht Galgengartenstraße
- Anlage 5 – Innenhofperspektive
- Anlage 6 - Schallimmissionsschutztechnische Vorbemessung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

1. Dem Konzept „Betreutes Wohnen“ wird zugestimmt. Von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ wird gemäß §31 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 246e („Bauturbo“) zugunsten des Wohnungsbaus abgewichen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

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

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
<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

Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet mit den Nutzungen Pflegeheim, Haus für Kinder, Wohnen für Menschen mit Behinderung, Ärztehaus und Wohnen fest. Aufgrund der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen ist es dem Investor nicht möglich, alle Nutzungen zu realisieren.

Aus diesem Grund wird hier ein neues Konzept für „Betreutes Wohnen“ geplant und eine Umsetzung entsprechend der neuen Rechtslage nach §31 Abs.3 und §246e BauGB BauGB, dem sog. „Bauturbo“ angestrebt.

II. Sachvortrag“

1. Planungsziel

Nutzung

Der Vorhabenträger, die Firma Högner, beabsichtigte die Realisierung des geplanten Pflegeheimes, für das bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Da für das Pflegeheim und das Haus für Menschen mit Behinderung bisher kein Träger gefunden wurde, sowie für die KiTa seitens der Stadt kein Bedarf mehr besteht, wurde ein neues Nutzungskonzept für „Betreutes Wohnen“ und einen kleinen Teil für „Gewerbe/ Dienstleistungen/ Wohnen“ entwickelt.

Es wird beabsichtigt, ca. 100 – 120 seniorengerechte Wohnungen (Betreutes Wohnen) einschließlich der dazugehörigen sozialen Bereiche wie Tagespflege und ambulanten Pflegedienst entlang der Galgengartenstraße/ Nördliche Ringstraße zu errichten.

Eine Büro- und Verwaltungsnutzung ist an der Ecke Nördliche Ringstraße/ Staedtlerstraße vorgesehen, die im oberen Geschoss von Wohnungen überlagert ist.

Das Parken soll mit einer maximalen Anzahl von ca. 230 Stellplätzen in einem Parkhaus an der Staedtlerstraße und mit einer Tiefgaragenebene unter dem Baukörper untergebracht werden.

Die bisher im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungen, wie Pflegeheim mit weiteren sozialen Nutzungen, Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Kindertagesstätte und Ärztehaus sowie die zentrale Tiefgarage entfallen dafür.

Die von der Fa. Högner vorgelegten Planunterlagen sind erste Vorentwürfe und werden noch detailliert ausgearbeitet.

Erschließung und Parken

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt, wie auch in der bisherigen Planung, über den Eigentümerweg an der Staedtlerstraße.

Es wird beantragt, für das „Betreute Wohnen“ einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätzen/ Wohnung anzuwenden, da nicht davon ausgegangen wird, dass alle älteren und nicht mehr berufstätigen Menschen ein Auto besitzen.

Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sollen entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Nach erster überschläglicher Ermittlung des Vorhabenträgers könnten ca. 150 Stellplätze ausreichen.

Die restlichen Stellplätze sind als Puffer gedacht für eine mögliche Nutzung als öffentliche Parkplätze oder bei einer möglichen Umwandlung von „Betreutem Wohnen“ zu Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach.

Anordnung und Gestaltung der Baukörper

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungskonzept wurde im Wesentlichen ein Baukörper an der Galgengartenstraße gedreht, so dass die Straße von dessen Schmalseite begrenzt wird. Insgesamt sind die Gebäude im Bereich Galgengartenstraße um ein Wohngeschoss in Form eines Staffelgeschosses erweitert.

Anstelle des Ärztehauses an der Staedtlerstraße wurde ein Parkhaus geplant, das sich noch an der Ostseite des Geländes bis zum Wohngebäude herumzieht.
Die fußläufige Durchgängigkeit zum geplanten Spielplatz ist gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist ein Urbanes Gebiet. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nur die Nutzungen zulässig sind, die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart sind.

Die bisher im Durchführungsvertrag vom 07. Juli 2021 vereinbarten Nutzungen können durch Änderung des Durchführungsvertrages angepasst werden.

Die neuen Nutzungen entsprechen somit der Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird.

Im Bebauungsplan sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die raumbildende Umgrenzung des Quartiers zu den Straßen hin und werden grundsätzlich eingehalten. Eine Abweichung ergibt sich im Bereich der Kreuzung Nördliche Ringstraße/ Galgengartenstraße, wo der Baukörper um einige Meter hinter der Baulinie zurückbleibt. An der Galgengartenstraße sind Baulinien und Baugrenzen längs der Straße minimal verschoben und damit unerheblich.

Im Innern des Plangebietes ist die Anordnung der Baukörper nicht festgesetzt. Abweichungen ergeben sich jedoch aus den Abgrenzungen von Zonen mit unterschiedlich festgesetzten Maximalhöhen. Diese werden mit den Baukörpern an der Galgengartenstraße mit dem zurückgesetzten Staffelgeschoss bis zu 3,10 m überschritten.

Die festgesetzte Tiefgarage entfällt, dafür wird ein Parkhaus mit Tiefgaragengeschoss errichtet.

Die festgesetzte Reduzierung der Stellplätze um 50% gilt nicht mehr uneingeschränkt in der vorgenommenen Abgrenzung. Für die Büronutzung soll keine Stellplatzreduzierung vorgenommen werden.

Die Standorte der festgesetzten Bäume ändern sich aufgrund der veränderten Gebäudestellungen. Beibehalten werden die Zahl der Bäume und die festgesetzten Pflanzqualitäten. Auch die grünordnerischen Festsetzungen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, gelten weiterhin.

Die Fassaden ändern sich aufgrund der neuen Nutzung. So sind u.a. den Seniorenwohnungen Loggien vorgestellt und das Parkhaus erhält eine Fassade, die den Schallschutzanforderungen entsprechen muss und möglichst begrünt werden soll.

Gebäudeteil mit Büronutzung

Der Baukörper an der Ecke Nördliche Ringstraße/ Staedtlerstraße überschreitet die festgesetzte Maximalhöhe mit dem zurückgesetzten Staffelgeschoss um ca. 0,50 m. Der Grund ist eine funktionsbedingte höhere Geschosshöhe im Erdgeschoss.

Die Baulinie wird entsprechend der ersten vorliegenden Entwürfe eingehalten; nur das Erdgeschoss springt zugunsten eines größeren Eingangsbereichs um wenige Meter zurück. Hier sind ggf. im Zusammenhang mit der weiteren Ausarbeitung der Pläne und der Fassadengestaltung noch Anpassungen möglich.

Das Vorhaben weicht demnach von mehreren Grundzügen des Bebauungsplans VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ ab.

3. Städtebauliche Würdigung

Obwohl das geplante Projekt von einigen Grundzügen der Planung abweicht, entspricht es weitestgehend dem Grundgedanken des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Drei-S“ und fügt sich somit in die Umgebung entsprechend des bereits abgestimmten Bebauungsplanes ein.

Wesentlich ist, dass die raumwirksamen Baukörper entlang der Straße eine Bauflucht darstellen und diese begrenzen. Das wird durch die Gebäudeanordnung erreicht. Durch die Drehung des einen Baukörpers an der Galgengartenstraße werden im Innern des Quartiers zwei Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität gebildet.

Die Baukörper entlang der Galgengartenstraße überragen die festgesetzte Maximalhöhe mit dem für Wohnzwecke vorgesehenen Staffelgeschoss. Dies wird als verträglich erachtet, da im Straßenraum nur die vordere Gebäudekante unmittelbar wirksam ist. Diese ist um ca. 0,20 m erhöht, was hinnehmbar ist. An der Ecke zur Nördlichen Ringstraße unterschreitet diese Kante die festgesetzte Maximalhöhe um ca. 0,30 m.

Auch die geringfügige Erhöhung des Gebäudeteils an der Ecke Nördliche Ringstraße/ Stadlerstraße erscheint verträglich, ggf. kann dies noch in der weiteren Durcharbeitung durch geringfügige Rücksprünge und Abweichungen (Zurücktreten) von der Baulinie optimiert werden.

Der Wegfall der Tiefgarage unter dem Innenhof hat den Vorteil, dass die Bäume direkt in den gewachsenen Boden gepflanzt werden.

Entlang der Galgengartenstraße soll die bisher geplante Baumreihe noch um einen weiteren Baum ergänzt werden.

Die Unterbringung der Stellplätze in einem zentralen Parkhaus wird befürwortet.

Die in den Schaubildern dargestellten Fassaden stellen die Kubatur und erste Grundgedanken dar, sie sind noch weiter auszuarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.

4. Beurteilung nach dem Bauturbo (§ 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB)

Von den Grundzügen der Planung kann im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Gemeinde dieser Befreiung zustimmt und das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Vorhaben dient maßgeblich der zusätzlichen Wohnraumschaffung, was die Grundvoraussetzung dafür ist, den s.g. „Bauturbo“ anzuwenden. Schwabach ist weiterhin eine Stadt mit erhöhtem Siedlungsdruck. Weiterer Wohnraum, gerade in Form der Innenentwicklung einer Brachfläche ist positiv zu bewerten, da auch die bereits vorhandene Infrastruktur verwendet werden kann.

Gemäß der neuen Gesetzgebung kann vom Erfordernis der Einhaltung der im gültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (siehe Punkt 2) als Grundzug der Planung abgewichen werden.

Der für Büronutzung vorgesehene Gebäudeteil kann hier nach § 246e BauGB, soweit erforderlich, mit beurteilt werden, da er eine dem Wohnen insgesamt untergeordnete gewerbliche Nutzung darstellt. Der Anteil beträgt weniger als 20% der Bruttogeschossfläche des Gesamtbauvorhabens. Somit ist auch hier eine Abweichung vom Bebauungsplan zulässig.

Es ist zu prüfen, inwiefern öffentliche Belange und nachbarliche Interessen betroffen sind. Das betrifft hier insbesondere das durch die neuen Nutzungen geänderte Verkehrsaufkommen.

Dazu wurde eine Schallimmissionsschutztechnische Vorbemessung eines Sachverständigen

gefertigt (Anlage 6), das auf dem bisherigen Schallimmissionsschutzgutachten von 2020 aufbaut. Unter Annahme einer Maximalzahl von 230 Stellplätzen wurde nachgewiesen, dass Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden und eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind noch weitere schallimmissionsschutztechnische Nachweise zu erbringen.

Das gleiche betrifft die Fortschreibung des Verkehrsgutachtens von 2020 hinsichtlich der Dimensionierung der Knotenpunkte und Abbiegespuren. Nach ersten groben Einschätzungen werden hier keine Probleme gesehen. Ein rechnerischer Nachweis ist jedoch erforderlich. Die Ergänzung des Gutachtens entsprechend der neuen Nutzung wird im Laufe der weiteren Bearbeitung vom Vorhabenträger beauftragt. Abhängig vom Ergebnis müssen dann ggf. noch Anpassungen an der Planung vorgenommen werden.

Insgesamt wird die Nutzungs- und Planänderung vom Stadtplanungsamt positiv gesehen. Eine daraus resultierende negative Entwicklung des Gebietes wird nicht gesehen. Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Von negativer Auswirkung auf das Vorhaben ist ebenfalls nicht auszugehen.

5. Umweltauswirkungen (§ 31 Abs. 3 BauGB Satz 2)

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten.

6. Ergänzung des Durchführungsvertrages

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.02.2024 (A.41/041/2024) soll der Durchführungsvertrag aufgrund der bereits realisierten Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Schadensbehebung des Wasserrohrbruchs am 23.07.2023 in der Nördlichen Ringstraße angepasst werden.

Diese Vertragsanpassung ist noch nicht erfolgt, da die Ergänzungen in Bezug auf eine geänderte Nutzung des Vorhabens noch nicht feststanden.

Die Fa. Högner hat bereits umfangreiche Erschließungsmaßnahmen in der Nördlichen Ringstraße, der Staedtlerstraße und der Galgengartenstraße umgesetzt. Es sind nur noch die das Plangebiet umschließenden Gehwege und die Stellplätze an der Galgengartenstraße herzustellen.

Der Durchführungsvertrag ist hinsichtlich der hier dargestellten neuen Nutzung „Betreutes Wohnen“ und Büro-/ Verwaltungsnutzung insgesamt anzupassen.

Da in der heutigen Sitzung die genauen Fassadenentwürfe noch nicht vorliegen, sind die Grundzüge im Rahmen der Vertragserstellung mit auszuarbeiten.

7. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Zustimmung durch den Stadtrat wird die Planung zum Vorhaben weiter ausgearbeitet. Das betrifft u.a. auch die Fortschreibung des Verkehrsgutachtens und die Ausarbeitung der Fassaden.

Der Durchführungsvertrag wird bei Vorliegen einer abgestimmten Planung entsprechend angepasst und ergänzt. Dieser wird wiederum dem Stadtrat vorgelegt.

Anschließend kann vom Bauherrn der Bauantrag gestellt werden.

III. Kosten

Der Beschluss löst außer Personalkosten zur Bearbeitung des Durchführungsvertrages keine weiteren Kosten aus.

IV. Klimaschutz

Der Beschluss löst keine erneuten und weiteren Auswirkungen auf das Klima aus, als bisher in den vorangegangenen Sachvorträgen zum gleichen Thema benannt:

Die Umnutzung einer innerstädtischen ehemaligen Industriebrache in Form einer verdichteten Bebauung, die Flächen mehrfach geschichtet (z.T. Tiefgarage) nutzt, bewegt sich im Rahmen des Klimaschutzes. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen insbesondere Dachbegrünungen sollten die Auswirkungen auf das Klima gemildert werden. Altlasten im Gebiet werden fachgerecht beseitigt bzw. gesichert, so dass hier ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird. Das Wohnen in zentrumsnaher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV lässt kurze Wege erwarten und reduziert so den Fahrverkehr.

V. Nachhaltigkeit

