

BESCHLUSS

- öffentlich -

A.41/368/2020

Sachvortragender	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" - Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Billigung des Entwurfs

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.05.2020	öffentlich	Beschluss

Mit Debatte - einstimmig - Anwesend: 40

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.

.....
Vorsitzender



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" - Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Billigung des Entwurfs

Anlagen:

1. Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18
3. Textliche Festsetzungen VEP S-IX-19
4. Begründung
5. Vorhaben- und Erschließungsplan - Bebauung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan - Erschließung/ Stellplätze
7. Vorhaben- und Erschließungsplan - Grünanlagen
8. Vorhaben- und Erschließungsplan - Ver- und Entsorgung
9. Antrag der Fa. Högner auf Stellplatzreduzierung
10. Alternativkonzept Stellplatzreduzierung
11. Terminplan der Fa. Högner

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.05.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.

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?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

In der Stadtratssitzung am 27.09.2019 wurde der Gebäudeplanung des Vorhabens insbesondere hinsichtlich der Gebäudekubatur grundsätzlich zugestimmt. Somit fand mit dem damals vorgestellten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.10. – 18.11.2019 statt.

In der heutigen Sitzung sollen die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge behandelt und abgewogen und der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt werden. Als nächster Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Anlage 1)

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg: Das StBA ist betroffen, da es für die Nördliche Ringstraße/ Bundesstraße als Straßenbaulastträger zuständig ist. Es wird ein Verkehrsgutachten gefordert, in dem die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte Galgen Gartenstraße und Staedtlerstraße nachgewiesen wird. Es wird weiterhin gefordert, dass notwendige Änderungen an den Einmündungen noch vor Errichtung der Hochbauten zu erfolgen haben und dass das StBA keinerlei Kosten trägt, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan und den evtl. notwendigen Änderungen in den Einmündungsbereichen stehen.

Das Gutachten liegt vor mit dem Ergebnis, dass beide Knotenpunkte auch ohne das Vorhaben „Quartier Drei-S“ bereits überlastet sind. Die Stadt wird ein Mobilitätskonzept erarbeiten, bei dem die verkehrliche Situation übergreifend untersucht wird. Vorerst sollen keine dauerhaften baulichen Maßnahmen, wie Lichtsignalanlage oder Kreisverkehr, an beiden Kreuzungspunkten vorgesehen werden. Entsprechend der Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes werden zum späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Während der Baumaßnahme wird die Kreuzung Staedtlerstraße als Provisorium umgebaut, so dass hier die Abwicklung des Baustellenverkehrs eine Testphase darstellt. (gegenläufige Befahrbarkeit des ersten Teils der Staedtlerstraße, Linksabbiegerspur auf der nördlichen Ringstraße)

Die Kosten für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtlerstraße (zusätzliche Linksabbiegerspur in der Staedtlerstraße nach Westen mit Straßenaufweitung und Fußgängerinsel sowie einer Fußgängerinsel auf der Nördlichen Ringstraße), werden von der Fa. Högner getragen.

Nach der Fertigstellung und dem Probetrieb werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg weitere Maßnahmen festgelegt. Eine spätere Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage würde die Geometrie dieses Kreuzungsausbaus zulassen.

Der VGN und der Stadtverkehr Schwabach sehen hier die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle als erforderlich an. Eine eigene zusätzliche Haltestelle auf der Westseite der Gebäude an der Nördlichen Ringstraße anzuordnen, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt. Im Norden und Süden des Areals befinden sich bestehende und erreichbare Haltestellen in einer Entfernung von 150-200 m.

Die Topografie und die Geländeneigung entlang der nördlichen Ringstraße lassen keine sinnvolle und barrierefreie Anordnung einer Haltestelle zu. Das Anfahren am Berg könnte hinsichtlich Lärmentwicklung und bei Glätte kritisch werden, mögliche Rückstaus, Auffahrungen, geringe Abstände zu den vorhandenen Haltestellen sprechen dagegen. Aufgrund der im Nahverkehrsplan Schwabach festgelegten Haltestellenradien wäre eine Haltestelle nicht zwingend erforderlich. Zudem befinden sich an der Nördlichen Ringstraße geplante Bewohnerzimmer und eine Anordnung einer Haltestelle direkt am Gebäude lässt sich nicht mit dieser Nutzung vereinbaren. Deshalb ist vorerst keine weitere Haltestelle geplant.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert das Pflanzen von 7 Großbäumen. Diese Forderung wird mit der Festsetzung von 4 Großbäumen/ Bäumen 1. Ordnung und 6 Kleinbäumen berücksichtigt. Diesbezüglich erfolgte im Rahmen der Entwurfsausarbeitung eine Abstimmung mit der UNB.

Private Anlieger (4 Stellungnahmen): Die unmittelbar östlich an das Baugebiet grenzenden Nachbarn wenden sich gegen Grenzbebauungen mit Garagen und Stellplätzen sowie den dort geplanten Wohngebäuden mit teilweise 3 Geschossen. Sie befürchten eine Hochhauswirkung und Verdunkelung durch die neuen Gebäude sowie durch die Stellplätze Autos und Abgase bis in den Wohn- und Terrassenbereich.

Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung entsprechend Art.6, Abs.7 werden bei der Bebauung eingehalten. Es wäre rechtlich gesehen ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die östliche Grundstücksgrenze möglich. Die Höhe der Gebäude führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz. Bei der Errichtung der Garagen wird ebenfalls die Bayerische Bauordnung eingehalten. In der weiteren Detailplanung wird durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Nachbarn eine gemeinsame Lösung zur Grenzgestaltung (Zaun, Sichtschutz) erarbeitet.

Der Hinweis des Gesundheitsamtes bzgl. der Lärmentwicklung an einer stark befahrenen Straße wurde durch die Erstellung eines Lärmgutachtens und der daraus resultierenden Maßnahmen berücksichtigt. Weitere Ausführungen siehe unter Punkt 2.3 Lärmgutachten.

Das Wasserwirtschaftsamt gibt zahlreiche Hinweise zum Thema Bodenschutz, die dem Vorhabenträger bekannt sind und beachtet werden, und die in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag geregelt werden. Die Beachtung der Hinweise bzgl. der erhöhten Anforderungen an Niederschlagswasserrückhaltung und Überflutungssicherheit erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung und der Fachplanung TGA.

2. Inhalte und Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagen 2 - 8)

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept sowie die Dimension der Baukörper entspricht grundsätzlich der in den vorangegangenen Stadtratssitzungen (21.12.2018 und 27.09.2019) vorgestellten Planung. Die Planungsziele wurden beibehalten. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurden die Inhalte weiter präzisiert.

2.1 Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) (Anlagen 6, 9 und 10)

In der Anlage 9 ist der Antrag der Högner Bau GmbH beigefügt, der die Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung und deren Begründung zum Inhalt hat. Die Verwaltung sieht hier eine sinnvolle planerische Lösung, die begründbar und entsprechend gerechtfertigt ist. Dazu folgende Ausführungen:

Die Planung sieht die Ausweisung eines inklusiven Quartiers mit Seniorenzentrum, Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Haus für Kinder und Wohnungen vor, das zusätzlich auch eine öffentliche Nutzung wie Café, Innenhof, Veranstaltungen ermöglichen soll. Das städtebauliche Ziel der Öffnung und Inklusion, der Schaffung eines Ortes der Kommunikation bedingt, dass der Innenhof als grüner Aufenthalts- und Begegnungsbereich frei von Stellplätzen gestaltet wird.

Aus diesem Grund ist geplant, die Stellplätze in großflächigen Tiefgaragen unterzubringen. Die nach den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) erforderlichen Stellplätze werden jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nicht auf dem Gelände untergebracht werden können.

Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen:

1. Für den westlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden, die für Sondernutzungen und mit untergeordneter und besonderer Wohnnutzung errichtet werden (in der Anlage Y blau dargestellt) soll abweichend von der GaStS vom 16.10.2015 die Möglichkeit eingeräumt werden, die Anzahl der nach GaStS erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze um 50% zu reduzieren.
2. Für den östlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden für den freien Wohnungsmarkt (im Lageplan Anlagen 6 und 10 grün dargestellt) soll die Anwendung der GaStS festgesetzt werden und somit die geforderten Stellplätze zu 100% gemäß GaStS nachgewiesen und errichtet werden.
3. Besucherstellplätze sollen abweichend von § 6 der GaStS auch unterirdisch zulässig sein.

Begründung: Die Ausführungen der Högner Bau GmbH sind nachvollziehbar und vertretbar und sollen hier nochmals zusammengefasst und ergänzt werden:

Der westliche Bereich mit den Sondernutzungen beinhaltet Gebäude, die überwiegend von Menschen genutzt werden, die selbst keinen Stellplatz benötigen.

Für die Cafeteria, den Andachtsraum sowie das Ärztehaus sind entsprechend der GaStS im Verhältnis zu den übrigen Nutzungen im Gelände relativ viele Besucherstellplätze erforderlich. Da jedoch davon ausgegangen werden kann, dass deren Nutzung zum Großteil durch die Bewohner des Gebietes erfolgen werden, die nicht anfahren müssen, ist hier eine Reduzierung gerechtfertigt. Das gleiche betrifft auch den Physiobereich.

Bei den besonderen Wohnnutzungen, die den Maßgaben des geförderten Wohnungsbaus entsprechen bzw. für Menschen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen sind, kann ebenfalls von einem reduzierten Stellplatzbedarf ausgegangen werden.

Die zentrumsnahe Lage des Gebietes sowie die Nähe zu den beiden Bushaltestellen des Stadtverkehrs bewirken, dass Besucher das Gebiet zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichen.

Nach derzeitiger Planung wird im westlichen Planbereich von einem Bedarf von 110 Stellplätzen ausgegangen. Die 50%-ige Reduzierung bedeutet ein voraussichtliches Erfordernis von etwa 56 Stellplätzen.

Im westlichen Bereich stehen über 70 Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter und Bewohner der Einrichtungen in diesem Bereich zur Verfügung. Somit würde noch ein Puffer (von 17 Stellplätzen) zur Verfügung stehen.

Die Unterbringung der Besucherstellplätze in den Tiefgaragen bedingt, dass diese uneingeschränkt öffentlich nutzbar sein müssen. Dies kann gewährleistet werden, da der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet wird, die dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Zusätzlich werden an der Galgengartenstraße durch die Högner Bau GmbH 13 öffentliche Stellplätze geplant und auf eigene Kosten errichtet, die nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Quartier herangezogen werden dürfen.

Insgesamt werden in und an dem Quartier über 100 Stellplätze errichtet, um den Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen Rechnung zu tragen.

2.2 Besondere Wohnnutzungen - sozialverträglicher Wohnungsbau

Entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 27.03.2015 sind den Gremien des Stadtrates planungsrechtliche grundstücksbezogene Vorschläge zu unterbreiten, den sozialen Wohnungsbau in Schwabach zu fördern. Deshalb wurde der Aufstellungsbeschluss für den S-114-13 am 22.05.2015 mit dem zusätzlichen Planungsziel, Flächenanteile für den sozial geförderten Wohnungsbau festzusetzen, erneut gefasst. Es sollte ein Anteil von ca. 20% der Wohngeschossfläche für den sozial geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden. Der Beschluss bezieht sich auf das damalige Planungsziel, auf dem Gelände Wohngebäude sowie einen Anteil von ca. 20% gewerbliche Nutzflächen zu errichten.

Mit Beschluss vom 21.12.2018 wurde der o.g. Aufstellungsbeschlusses aufgehoben und der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ mit neuem Nutzungskonzept gefasst. Dieses sah u.a. 20 mietpreisgebundene und barrierefreie Wohneinheiten sowie 15 frei finanzierte Wohnungen vor. Seitens des Amtes für Senioren und Soziales wurde ein hoher Bedarf an kleinen barrierefreien Wohneinheiten bescheinigt, insbesondere auch für ältere Ehepaare. Alle Wohnungen als mietpreisgebundene Wohnungen auszuweisen wurde damals vom Stadtrat abgelehnt.

In der gegenwärtigen Planung sind insgesamt 23 Wohnungen vorgesehen, davon sollen 8 Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden. 8 Wohnungen, die den Maßgaben des geförderten Wohnungsbaus entsprechend, sollen in der oberen Etage des Hauses für Kinder geschaffen werden, die vorzugsweise für Familien vorgesehen sind. Im obersten Geschoss des Seniorenzentrums sind 7 Seniorenwohnungen geplant. Seitens des Amtes für Senioren und Soziales wird dafür ein großer Bedarf gesehen. Die 15 geplanten sozialverträglichen Wohnungen überwiegen somit deutlich gegenüber den 8 geplanten Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt. Abhängig von der Nachfrage während der Bauzeit ist auch eine Erweiterung der Zahl der Wohnungen auf dem freien Markt auf maximal 15 kleinere Wohnungen denkbar, so dass ein Verhältnis von 15 sozialverträglichen Wohnungen zu 15 Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als anzustrebendes Planungsziel angesteuert wird.

Im besten Sinne als geförderter Wohnungsbau können die geplanten 30 Demenz-Wohnplätze mit geschützter Dachterasse im Haus S und die geplanten 24 Wohnplätze in 4er-Wohngruppen für Menschen mit Hilfebedarf im Haus B angesehen werden.

Die konkreten Regelungen zu den besonderen Wohnnutzungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

2.3 Lärmgutachten

Das Lärmgutachten liegt in der Vorentwurfsfassung vor. Im weiteren Verfahren werden die noch offenen Fragen geklärt, weitere Möglichkeiten der Lärmreduzierung geprüft und das Lärmgutachten fortgeschrieben. Der Entwurf des Lärmgutachtens soll dann als Anlage der Begründung beigefügt werden.

- a) Auf das Plangebiet wirken Straßengeräusche ausgehend von den angrenzenden Straßen ein. Es ergeben sich in den westlichen Bereichen des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16.BImSchV durch die Nördliche Ringstraße und die beiden Knotenpunkte. Die geplante Umgestaltung der Staedtlerstraße trägt auch zu den rechnerisch festgestellten Überschreitungen bei. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden untersucht, sind jedoch nicht empfehlenswert. Deshalb werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) für die Bebauung des Plangebietes festgesetzt.

Die im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Ampelanlagen an den Knotenpunkten Staedlerstraße und Galgengartenstraße wurden im Gutachten gesondert betrachtet. Da diese zu einer weiteren Erhöhung der Lärmpegel führen würden, empfiehlt der Lärmgutachter auf die Ampelanlagen zu verzichten. Dies hat jedoch negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit. Das Thema „Ampeln Ringstraße“ ist im Mobilitätskonzept zu vertiefen und im Zusammenhang zu betrachten. Hierbei ist auch von Bedeutung mit welchen grundsätzlichen Zielsetzungen das Thema Mobilität in der Stadt Schwabach in Zukunft angegangen wird.

- b) Die Planung führt an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereiches zu einer Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche durch steigende Verkehrszahlen und durch Reflexionen an der geplanten Bebauung.

An einigen Bestandsgebäuden der Nördlichen Ringstraße werden in der Prognose ohne das Bauvorhaben bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16.BImSchV überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden an einigen Bestandsgebäuden nachts erreicht. Das bedeutet Handlungsbedarf durch die Stadt.

Hierzu wird auf die geplante Lärmkartierung der Ortsstraßen mit mehr als 8.000 Kfz / 24 h verwiesen. Sobald diese vorliegt, werden auf dieser Basis und der Lärmkartierung für Bundes- und Staatsstraßen des LfU für die wichtigsten Lärmbrennpunkte Maßnahmen aufgezeigt und geprüft. Der Handlungsrahmen hier unter den derzeitigen Rahmenbedingungen Abhilfe zu schaffen, ist jedoch begrenzt. Der Gutachter empfiehlt die Ausweisung von Tempo 30 aus Lärmschutzgründen nachts und ein kommunales Lärmschutzfensterprogramm. Im Rahmen des geplanten Mobilitätskonzeptes soll geprüft werden, ob Durchgangsverkehr von der Ringstraße auf die Fürther- und Weißenburger Straße verlagert werden kann. Auch eine mögliche Umklassifizierung der Nördlichen Ringstraße (jetzt Bundesstraße) wird in diesem Zusammenhang untersucht.

Erste Ergebnisse des Lärmgutachtens deuten darauf hin, dass in der Staedlerstraße mit Pegelerhöhungen der Verkehrsgeräusche zu rechnen ist. Der Gutachter empfiehlt die Sperrung der Staedlerstraße für den Schwerlastverkehr. Aufgrund des Verkehrskonzeptes des Vorhabens (Verzicht auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge) müssen der Lieferverkehr und die Müllabfuhr von Osten einfahren können. Ein solches Verbot könnte nur für den durchgehenden Schwerverkehr realisiert werden (Anlieger frei). Hier sind noch andere mögliche Maßnahmen der Lärminderung im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen.

- c) Des Weiteren befindet sich südlich eine gewerbliche Nutzung im Bestand, die Geräuschmissionen im Plangebiet verursachen kann. Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbergeräuschen durch den Betrieb sind nicht erforderlich.
- d) Vom Plangebiet gehen zudem Geräusche durch die Zufahrten bzw. Ausfahrten an den geplanten Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen sowie durch den sonstigen anlagenbezogenen Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes aus. Diese halten die Anforderungen der TA Lärm ein.

3. Weiteres Vorgehen und Zeitablaufplanung

Nach Zustimmung zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll mit diesen Unterlagen die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Es wird grundsätzlich von einer nochmaligen öffentlichen Auslegung des Entwurfs ausgegangen, da insbesondere die Schallschutzproblematik noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Der Vorhabenträger wird unabhängig davon im Sommer 2020 mit den Erschließungsarbeiten beginnen. (siehe Terminplanung der Fa. Högner, Anlage 11)

Parallel dazu wird von der Stadtverwaltung der Durchführungsvertrag ausgearbeitet.

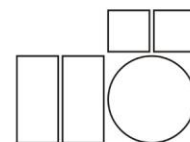
III. Kosten

Der Beschluss löst keine weiteren Kosten aus.

IV. Klimaschutz

Die Umnutzung einer innerstädtischen ehemaligen Industriebrache in Form einer verdichteten Bebauung, die Flächen mehrfach geschichtet (z.B. Tiefgarage unter begrüntem Innenhof) nutzt, bewegt sich im Rahmen des Klimaschutzes. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen insbesondere Dachbegrünungen sollten die Auswirkungen auf das Klima gemildert werden.

Vielfältige Nutzungsformen im Quartier in zentrumsnaher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV lässt kurze Wege erwarten und reduziert so den Fahrverkehr.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S"

hier: Antrag zur Abweichung von der GaStS der Stadt Schwabach

Sachstand:

Die Stadt Schwabach plant, das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet um zu nutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen.

Hierzu entwickelte die Högner Beraten-Planen-Gesamtplanung GmbH zusammen mit den späteren Nutzern und einem Team aus Fachplanern ein Nutzungskonzept. Dieses sieht vor, den Planungsbereich als inklusives Quartier zu nutzen, da die zentrale Lage und der vorhandene Bedarf in Schwabach eine sehr gute Voraussetzung für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellt.

Das zukünftige Quartier besteht aus folgenden Einrichtungen:

- Seniorenzentrum mit stationärer Pflege, Tagespflege, Demenzpflege und Quartiersbereichen
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- Haus für Kinder mit Krippe, Kindergarten und Hort
- Wohnungsbau

Die sozialen Einrichtungen im Quartier werden durch Diakoneo (ehem. Diakonie Neuendettelsau) betrieben. Diese Konstellation gewährleistet durch die Zusammenlegung verschiedenster Einrichtungen eines Trägers die übergreifende Nutzung des inklusiven Quartiers. **Zusätzlich soll durch die öffentliche Nutzung des Quartiers (Café, Innenhof, Veranstaltungen) ein Ort der Kommunikation und Inklusion entstehen.**

Die Öffnung der Außenanlagen und Teile der Gebäude ist ein zentraler Entwurfsgedanke, der den Bewohnern und Besuchern der Stadt Schwabach direkt an der Altstadt ein urbanes Gebiet zur Nutzung zur Verfügung stellt.



Daher wurde für die Grundstücke ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 sowie einer Anzahl an Vollgeschossen zwischen III und V festgesetzt. Die hohe Bebauungsdichte wird dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich gerecht.

Da die zentrale Lage auch eine Lärmbelästigung durch die bestehenden, umgebenden Straßen mit sich bringt, ist eine geschlossene Randbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße und der Staedtlerstraße erforderlich. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Gartenhof.

Durch einen Höhenversprung von ca. 3 m zwischen Galgengartenstraße und Innenbereich des Geländes (Gartenhof) kann dieser barrierefrei gestaltet werden. Die motorisierte und barrierefreie Erschießung des Geländes erfolgt über die Gebäude und die Staedtlerstraße.

Diese Anforderungen machen es notwendig, dass oberirdisch und im Innenhof so gut wie keine Stellplätze entstehen. Deshalb werden großflächige Tiefgaragen geplant.

Oberirdisch sind nur wenige notwendige Stellplätze und Besucherstellplätze sowie entlang der Galgengartenstraße öffentliche Stellplätze geplant.

Bei vollständiger Anwendung der GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 reichen diese geplanten ober- und unterirdischen Stellplätze jedoch nicht aus und die Umsetzung von öffentlichen Nutzungen wären nicht möglich.

Antrag:

1. Für den östlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden für den freien Wohnungsmarkt (im Lageplan grün dargestellt) wird beantragt, die GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen und somit die geforderten Stellplätze zu 100% gem GaStS der Stadt Schwabach nachzuweisen und zu errichten.
2. Für den westlichen Bereich des Geländes mit Gebäuden, die für Sondernutzungen und mit untergeordneter und besonderer Wohnnutzung errichtet werden (in der Anlage blau dargestellt) wird beantragt, die GaStS der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 mit einer Reduzierung für alle Stellplätze und Besucherstellplätze um 50% festzusetzen.

Begründung

Die Aufteilung des Geländes in einen Teil mit 100%iger Anwendung des GaStS der Stadt Schwabach (im Osten) und einem Teil mit einer Reduzierung aller Stellplätze gem. GaStS der Stadt Schwabach um 50% (im Westen) erfolgt aufgrund der Aufteilung des Quartiers in einen eher privaten Wohnbereich (Osten) und in den Teil



mit Sondernutzungen im Westen, der zum Großteil öffentlich oder halböffentlich genutzt werden soll.

Der westliche Bereich beinhaltet Gebäude, die von Menschen mit Behinderung, Senioren, Pflegebedürftige und Kindern bewohnt und genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese kein Fahrzeug besitzen und somit selbst keinen Stellplatz benötigen.

Die öffentlichen Bereiche und Dienstleistungen in diesem Bereich (z.B. Physiotherapie und Cafeteria in Haus S, Praxen in Haus A) werden zum Großteil von den Bewohnern des Quartiers genutzt, die somit nicht anfahren müssen und einen Stellplatz benötigen.

Die stadtnahe Lage des Quartiers ermöglicht, dass die Bewohner und Besucher auf den Individualverkehr verzichten und die kurzen Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigen.

Im westlichen Bereich werden ca. 70 Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter und Bewohner der Einrichtungen zur Verfügung gestellt. Dies ist mehr, als nach der 50%igen Reduzierung verlangt.

Zusätzlich werden an der Galgengartenstraße durch die Quartier-Drei-S GmbH 13 öffentliche Stellplätze geplant und auf eigene Kosten errichtet, die nicht zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Quartier herangezogen werden dürfen.

Insgesamt werden in und an dem Quartier über 100 Stellplätze errichtet, um den Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen Rechnung zu tragen.

aufgestellt 22.04.2020

809

624/17

Öffentlicher Bereich:
 Längsparker an der Galgengartenstraße
 geplante Stellplätze: 13 Stück
 diese Stellplätze werden im Zuge der Maßnahme von den Quartierseigentümern hergestellt, können jedoch für den Stellplatznachweis nicht angerechnet werden. Sie werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Privater Bereich:
 Umfasst Haus W und Haus Z (5 Stadthäuser und 3 Wohnungen)
 geplante Stellplätze: 14 Stück
 voraussichtlich geforderte Stellplätze gem. Stellplatzsatzung:
 notwendige Stellplätze = 13 Stück
 davon Besucherstellplätze = 0 Stück
 zusätzlich geforderte Besucherstellplätze = 2 Stück
 geforderte Stellplätze insgesamt = 15 Stück
 Alle notwendigen Stellplätze befinden sich auf den zwei Grundstücken. Der Besucherstellplatz von Haus Z kann auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Besucherstellplätze von Haus W werden auf einem anderen privaten Grundstück in unmittelbarer Nähe nachgewiesen (Stellplätze an Spielplatz)

HAUS W

HAUS K

HAUS Z

HAUS B

Bereich an Spielplatz (privates Grundstück an Eigentümerweg):
 nicht bebaut
 geplante Stellplätze: 6 Stück
 Auf diesem Grundstück entstehen 6 oberirdische Stellplätze, die für die Besucherstellplätze von Haus W (grüner Bereich), die Besucherstellplätze der Wohnungen Haus K (blauer Bereich) und ebenfalls der notwendigen Stellplätze von Haus K (Wohnungen) genutzt werden.

Öffentlicher / Teilöffentlicher Bereich:
 Umfasst Haus S, Haus A, Haus B und Haus K
 geplante Stellplätze: 69 Stück
 voraussichtlich geforderte Stellplätze gem. Stellplatzsatzung:
 notwendige Stellplätze = 107 Stück
 davon Besucherstellplätze = 61 Stück
 zusätzlich geforderte Besucherstellplätze = 5 Stück
 geforderte Stellplätze insgesamt = 112 Stück
 Reduzierung der geforderten Stellplätze und Besucherstellplätze um 50%
 geforderte Stellplätze nach Reduzierung: 56 Stück
 4 Stellplätze davon werden auf dem privatem Grundstück an dem Spielplatz geplant (Nähe Eingang Haus K)
 Zusätzlich zur Verfügung stehende Stellplätze: 17 Stück

HAUS A

624/4

HAUS S

522/16

516

11a

Staedtlerstr.

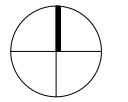
2

E-0-171

MASSSTAB:

PLANINHALT
Anlage Antrag Stellplatzreduzierung

VORENTWURF



22.04.2020

QUARTIERSENTWICKLUNG
auf dem Gelände der ehem. 3-S-Werke

Högner Bau GmbH
Baustraße 5
91564 NEUENDEITELSAU

Entwurf Rahmenterminplan Quartier Drei-S

Hauptplan

Quartier Drei-S GmbH & Co. KG

Högner Beraten Planen Gesamtplanung GmbH

