

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER STADT SCHWABACH

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Amtsblatt

Nr. 27 | Freitag, 18. Juli 2025

Verkaufsoffener Sonntag anlässlich des Bürgerfestes 2025

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Verkaufssonntage in der Stadt Schwabach dürfen Verkaufsstellen in dem durch die folgenden Straßen abgegrenzten Gebiet

Südliche Ringstraße, Nördliche Ringstraße, Am Neuen Bau, Fußweg zwischen Petzoldstraße und Reichswaisenhausstraße, Reichswaisenhausstraße (Schwabacher Altstadt); dieses Gebiet umfasst auch Verkaufsstellen, die an die dem Gebiet zugewandten Seite der genannten Straßen angrenzen, am Sonntag des Bürgerfestes (27.07.2025) im Zeitraum von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet werden.

Stadt Schwabach, 26.06.2025

Knut Engelbrecht
Stadtrechtsrat

Bürgerfest in der Altstadt

Gemäß § 3 Ziffer 2 der Sperr- und Betriebszeitverordnung (SpBZV) der Stadt Schwabach vom 14.08.2007, findet das Bürgerfest 2025 zu folgenden Zeiten statt:

Freitag, 25.07.2025	13:00 Uhr bis 0:30 Uhr
Samstag, 26.07.2025	10:00 Uhr bis 0:30 Uhr
Sonntag, 27.07.2025	09:30 Uhr bis 23:30 Uhr

Stadt Schwabach, 26.06.2025

Knut Engelbrecht
Stadtrechtsrat

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung P-11-19 mit integriertem Grünordnungsplan „Pfannestiel“ wird rechtsverbindlich

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das o. g. Gebiet wurde durch Satzungsbeschluss des Stadtrats der Stadt Schwabach am 31.01.2025 abgeschlossen.

Der am 09.07.2025 ausgefertigte Bebauungsplan P-11-19 „Pfannestiel“ besteht aus dem Planblatt, den textlichen Festsetzungen sowie der beigefügten Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist dem beiliegenden Übersichtplan - Anlage 1 zu entnehmen.

Mit dem Tag dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan P-11-19 „Pfannestiel“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) rechtsverbindlich.

Der Flächennutzungsplan wird in dem Geltungsbereich (Anlage 1) des o.g. Bebauungsplanes nach dem Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wege der Berichtigung angepasst.

Fortsetzung auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

Der Bebauungsplan sowie zugehörige Dokumente können während der allgemeinen Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr sowie Donnerstag von 14 bis 17 Uhr (nach Vereinbarung auch zu anderen Zeiten) im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Stadtplanungsamt, I OG., Albrecht-Achilles-Str. 6/8, 91126 Schwabach eingesehen werden und es kann über deren Inhalte Auskunft verlangt werden.

Die Bebauungsplanunterlagen sind gleichzeitig unter: <https://www.schwabach.de/de/bebauungsplaene.html> zum Abruf verfügbar.

Die in den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes zitierten technischen Vorschriften werden an gleicher Stelle zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweise zur Satzung

1) gemäß § 44 (5) BauGB:

Sind durch den Bebauungsplan die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt (vgl. § 44 (1) und (2) BauGB).

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von **3 Jahren** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 (4) BauGB).“

2) Baugesetzbuch § 215 Abs. 1:

„Unbeachtlich werden:

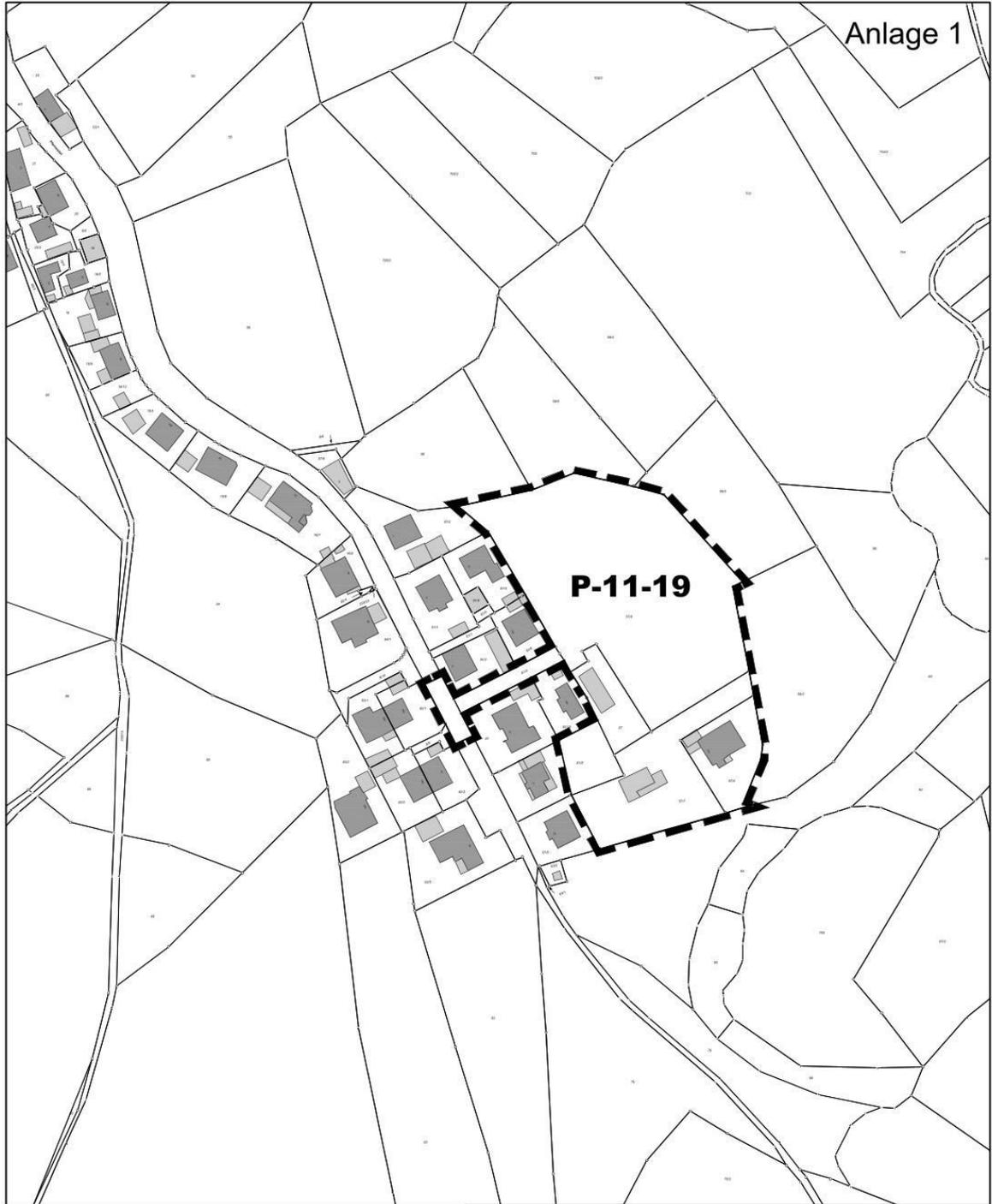
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Schwabach (Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.“

Anlage 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplan P-11-19 „Pfannestiel“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Schwabach, 14.07.2025

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat



Anlage 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN STADTPLANUNGSAMT <small>Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de</small>		STADT SCHWABACH  <small>Die Goldschlägerstadt.</small>
PROJEKT P - 11 - 19 Pfannestiel		AMTSLEITUNG Morawietz PLANUNG Rohde GEZEICHNET Lang GEÄNDERT Schwabach, den 31.10.2024
PLANBEZEICHNUNG Übersicht Geltungsbereich		PROJEKTLEITUNG Tel.: 09122 860 530 jella.rohde@schwabach.de
MASSTAB -----	PLANNR. PLANGRUNDLAGE DFK Stand Nov. 2023	

K:\BEBAUUNGSPLAN\PENZENDORF\P-11-19\GELTUNGSBEREICH\GELTUNGSBEREICH_2024_10_31.DWG

Rahmenbedingungen für Neues Wohnen an der Ansbacher Straße in Schwabach Grundstück Ansbacher Straße, Ecke Heilsbronner Straße

Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 814/80 ist die Stadt Schwabach. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 3.491 m². Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Grundstück wird als Innenbereich beurteilt. Es liegt im Sanierungsgebiet „O'Brien-Park Süd“

Das Grundstück soll im Rahmen eines 99-jährigen Erbbaurechts an den Höchstbietenden vergeben werden.

Jährlicher Erbbauzins 75.000,00 € (Mindestgebot)

Gebotsabgabe einschließlich Finanzierungsnachweis:

bis Montag, 18.08.2025, 12:00 Uhr, an Stadt Schwabach, Referat für Finanzen und Wirtschaft, Ludwigstr. 16, 91126 Schwabach

Für baurechtliche Rückfragen steht das Referat für Stadtplanung und Bauwesen unter 09122 860-500 zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurde ein städtebaulicher und hochbaulicher Ideenwettbewerb „Sanierungsgebiet O'Brien-Park Süd - Neues Wohnen an der Ansbacher Straße in Schwabach“ durchgeführt. Das Grundstück ist entsprechend des Wettbewerbsergebnisses zu nutzen. Den 1. Preis erhielten Engelhard Architekten GmbH Schwabach und Grosse - Seeger & Partner mbH Nürnberg. Im Wettbewerb wurden zwei Grundstücke betrachtet. Angeboten wird derzeit nur das südlich der Ansbacher Straße liegende Grundstück (in den beigefügten Unterlagen sind beide Grundstücke dargestellt).

Nutzungen

Neben einer Wohnnutzung auch im geförderten Segment sollen auf dem Grundstück dem Wohnen dienende Gewerbeeinrichtungen in den Erdgeschossbereichen wie Einzelhandel als Nahversorger und Gastronomie geplant werden.

Für die gesamte Wohnbebauung ist ein Gemeinschaftsraum einzuplanen.

Für die innere Erschließung ist eine Laubengangerschließung vorgesehen.

Das Parken soll in einer Tiefgarage realisiert werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach.

Darüber hinaus sind hochwertige Freiräume und ein großzügiger Innenhof einzuplanen. Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit der beiden „L“-förmigen Winkelbauten:

- Blockrand Ansbacher Straße und Heilsbronner Straße: IV – V Geschosse (Penthouse als städtebaulicher Akzent)
- Blockrand Spalter Straße und Heilsbronner Straße: III Geschosse (Übergang zum Quartiersplatz)

Kennwerte entsprechend Wettbewerb 1. Preis

- Grundfläche I: 1.616 m²
- Geschossfläche Wohnen: 4.085 m²
- Geschossfläche Gewerbe: 537 m²
- Grundflächenzahl (GRZ I): nach BauNVO
- Grundflächenzahl (GFZ): nach BauNVO
- Wohneinheiten: 46

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

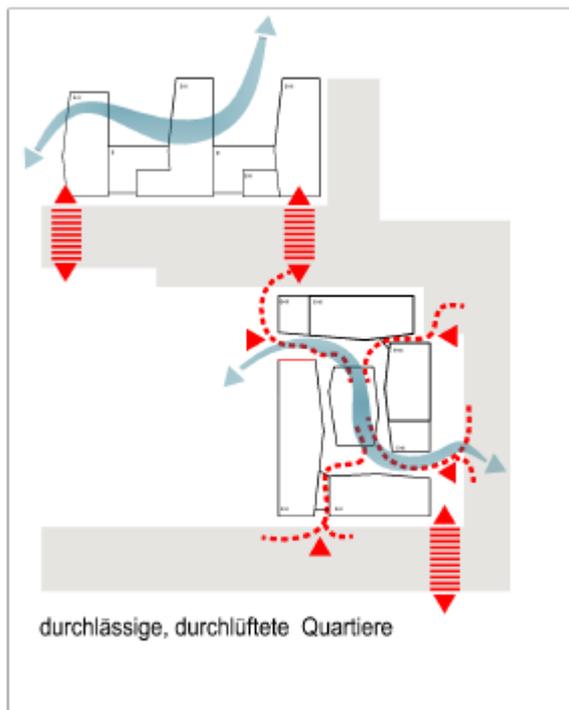
Grün- und Baumbestand

Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden.
 Insbesondere die Buche an der Heilsbronner Straße ist zu erhalten.

Erschließung

Das Grundstück ist an drei Seiten von Straßen umgeben: der Ansbacher Straße, der Heilsbronner Straße und der Spalter Straße

Eine fußläufige Durchgängigkeit mit Hauptzugang im Nordosten am neuen Platz an der Ansbacher Straße und Übergang zum Quartiersplatz im Süden ist gewünscht.



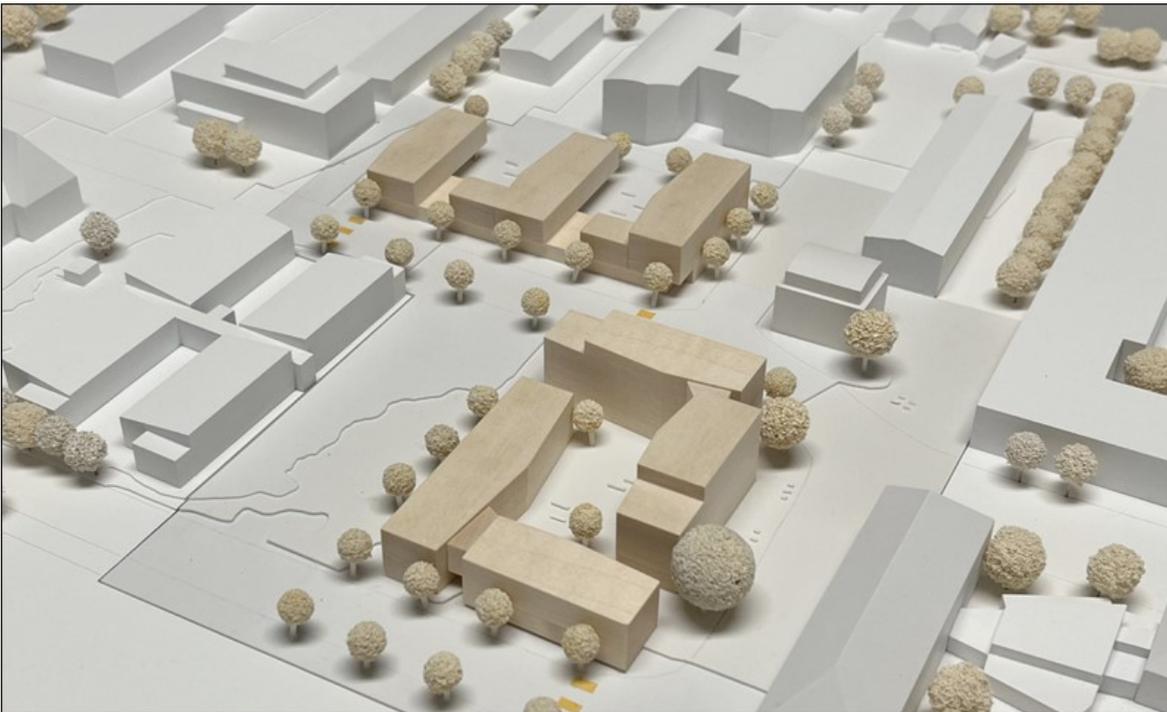
Anlage:
 Wettbewerbsergebnis (Pläne)

1. PREIS

Engelhardt Architekten GmbH, Schwabach
 Dipl.Ing. (FH) Architekt Gerd Ehemann
 Grosser-Seeger & Partner mbH Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Nürnberg

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5



Modellfoto



Lageplan

Stadt Schwabach, 17.07.2025

Stefanie Rother
Stadtkämmerin