

# **Bebauungsplan S-112-12**

## **Gebiet Regelsbacher Straße – Auf der Reit**

### **Erläuterungen zu Zielen und Zwecken der Planung**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom  
14.01.2013 bis einschl. 14.02.2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

**REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUWESEN**

Im Planungs- und Bauausschuss am 13.12.2011 wurde der Strukturplanung für den Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße/Weingässchen grundsätzlich zugestimmt und die vorrangige Bearbeitung des ersten Entwicklungsabschnittes zwischen „Auf der Reit“ und der Regelsbacher Straße beschlossen.

Für den ersten Entwicklungsabschnitt wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-112-12 „Regelsbacher Straße – Auf der Reit“ vom Stadtrat am 26.07.2012 gefasst.

### **1. Anlass der Planung/ Planungserfordernis**

Es besteht eine große Nachfrage nach geeigneten Bauplätzen in Schwabach; die bereits ausgewiesenen Wohngebiete werden stark nachgefragt und sind teilweise bereits bebaut bzw. verkauft. Um die im Flächennutzungsplan angestrebte Einwohnerentwicklung zu erreichen, sind geeignete Bauflächen vorzubereiten.

Im Bereich des Bebauungsplanes S-112-12 soll ein stadtnahes Baugebiet mit überwiegenden Wohnnutzungen, aber auch Mischnutzungen, nichtstörenden gewerblichen Nutzungen und Sonderbauflächen (Nahversorgung) entwickelt werden. Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße. Diese Verlängerung ist als Hauptverkehrserschließung für die neuen Baugebiete zwingend erforderlich. Auch der Entwicklungsbereich südlich der Regelsbacher Straße (etwa 15 ha) hängt von der verlängerten Ansbacher Straße ab. Dieses Baugebiet soll über einen Kreisverkehr an die Regelsbacher Straße angebunden werden. Es werden erhebliche Verkehrsströme aus dem Wohngebiet heraus entstehen, die nicht komplett über die Regelsbacher Straße- Alte Linde geführt werden können, da sich dann dort die ohnehin problematische Verkehrssituation noch verschlechtern würde. Der Verkehr soll auch über die verlängerte Ansbacher Straße geführt werden.

Mit der neuen Straßenanbindung soll die Regelsbacher Straße entlastet und die Westtangenten der Stadt Schwabach weiter ausgebaut werden.

### **2. Geltungsbereich**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10 ha.

Es ist begrenzt: im Westen und Süden von der Regelsbacher Straße, im Osten von der Straße Auf der Reit und im Norden vom „Hosa Gärtla“.

Der Geltungsbereich geht im Einmündungsbereich des Leitelshofer Weges über die Regelsbacher Straße hinaus, da hier die Anbindung der Ansbacher Straße an die Regelsbacher Straße geplant wird.

Im Unterschied zur Strukturplanung wurde die Fläche der Gärtnerei an der Straße Auf der Reit mit in den Geltungsbereich einbezogen. Auch erfolgte im Norden die mögliche Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Flurstück Nr. 865/2, um bis an die Kleingärten heran Planaussagen treffen zu können.

Der Großteil der Flächen ist nicht im Besitz der Stadt Schwabach.

### **3. Plangrundlagen Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie nördlich der verlängerten Ansbacher Straße als Mischbaufläche dargestellt. Das Grundstück Fl.-Nr. 914 (Gärtnerei) wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet stellt im Norden und Westen den späteren Ortsrand dar.

### **4. Bestand Grünbestand**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche oder Grünland genutzt.

Die Heckenstrukturen entlang des Fuß- und Radweges Auf der Reit und die Streuobstwiese sowie zwei alte Walnussbäume auf dem Flurstück Nr. 839 sind erhaltenswert.

### **Bestehende Nutzungen**

Im Geltungsbereich des S-112-12 befindet sich eine Gärtnerei, auf deren Fläche Nutzungserweiterungen absehbar sind.

### **Lärmimmissionen**

Die Regelsbacher Straße und die geplante verlängerte Ansbacher Straße werden als Hauptstraßen durch den Verkehrslärm die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Es sind Schallschutzmaßnahmen geboten. Dies kann durch entsprechende Baustrukturen, die abschirmende Wirkung von großen Baukörpern, entsprechende Nutzungen und Schallschutzgrundrisse der Gebäude realisiert werden.

## **5. Strukturplanung**

### **5.1 Allgemein**

Die Strukturplanung Weingässchen von 2004 musste überarbeitet werden. Wesentliche Gründe sind die Einbeziehung der Bauflächen westlich der ehemaligen Kaserne mit der notwendigen Verlängerung der Ansbacher Straße und die ausschließliche Erschließung der südlichen Bauflächen (Richtung Weingässchen) von der Regelsbacher Straße aus. Es wurden neue Bauabschnitte gebildet.

Mit der Strukturplanung soll die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Schwabach im nord-westlichen Stadtbereich zwischen ehemaliger Kaserne („O'Brien-Park Süd“) und der Regelsbacher Straße sowie weiterführend bis zum Baugebiet „Weingässchen“ aufgezeigt werden. Diese Entwicklung steht unmittelbar im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ansbacher Straße und der Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße (Stadtratsbeschluss vom 29.10.2010).

In Schwabach gibt es momentan eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit der vorliegenden Planung soll dem entsprochen werden und es soll mit der abschnittswisen Entwicklung neuer Baugebiete westlich des ehemaligen Kasernengeländes begonnen werden.

Die Gesamtfläche der Strukturplanung beträgt ca. 26 ha.

Insgesamt handelt es sich hier um drei große Entwicklungsbereiche, die wiederum in einzelne Entwicklungsabschnitte unterteilt werden.

**Bereich A:** westlich O'Brien-Park Süd und nördlich der verlängerten Ansbacher Straße (im FNP als Mischbaufläche dargestellt)

**Bereich B:** westlich O'Brien-Park Süd und südlich der verlängerten Ansbacher Straße (im FNP als Wohnbaufläche dargestellt)

**Bereich C:** südlich Leitelshofer Weg und südwestlich Regelsbacher Straße (im FNP als Wohnbaufläche dargestellt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-112-12 umfasst die Bereiche A und B.

### **5.2 Planungsziele Strukturplanung**

Mit der Strukturplanung soll aufgezeigt werden wie sich die bauliche Entwicklung westlich des ehemaligen Kasernengeländes bis hin zum Weingässchen abschnittsweise in den nächsten Jahren vollziehen soll. Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße. Diese Verlängerung ist als Hauptverkehrserschließung für die neuen Baugebiete zwingend erforderlich. Mit der neuen Straßenanbindung soll die Regelsbacher Straße entlastet und die Westtangente der Stadt Schwabach weiter ausgebaut werden.

Planungsziel ist es, dem jeweiligen Standort angemessen, dichte kompakte Bauformen in

den zentraleren Bereichen zu ermöglichen und auf der anderen Seite in Richtung Landschaft und Ortsrand die Bebauung locker auslaufen zu lassen.

Es werden wertvolle Grünstrukturen erhalten, mit einbezogen und vernetzt. Das wird im starken Maße zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen.

Aufgrund der Lage und Größe der Bauflächen ist eine Durchmischung von gewerblichen Nutzungen, Mischnutzung, Sondernutzung und Wohnnutzung geplant.

Aufgrund der gewerblichen Entwicklung des Westrandes der ehemaligen Kaserne bietet sich daran angrenzend eine Weiterentwicklung von gewerblich zu nutzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes S-112-12 an.

Entlang der verlängerten Ansbacher Straße können aufgrund der Bedeutung der Straße und des Verkehrsaufkommens eher größere Gebäude mit Mischnutzungen und ggf. Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden.

Mit der Planung der Wohngebiete werden Strukturen aufgezeigt, die eine Entwicklung von differenzierten Wohnformen ermöglichen. So sollen im stadtnahen Bereich Mehrfamilienwohnhäuser und Stadthäuser und verdichtete Bebauungen, wie Reihenhäuser und Gartenhofhäuser möglich sein. In den stadtfernen Bereichen (betrifft Entwicklungsbereich C), die bereits in die Landschaft übergehen und den dauerhaften Ortsrand bilden, sind eher lockere Strukturen mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.

Ein wichtiger Grundsatz ist die Schaffung von öffentlichen Räumen, in denen soziales Leben und Kommunikation stattfinden können. So werden innerhalb der Wohnbauflächen Aufweigungen und Platzsituationen, oft in Kombination mit Wendehämmern, Sackgassen oder Grünflächen, geschaffen, die als Treffpunkt dienen könnten.

### **5.3 Entwicklungsabschnitte**

Es werden insgesamt neun Entwicklungsabschnitte gebildet, wobei die EA 1- 3 als erste entwickelt werden sollen, da diese mit der Verlängerung der Ansbacher Straße im engen Zusammenhang stehen. Allerdings setzt diese Entwicklung auch den Kanalbau in der Regelsbacher Straße voraus. Diese drei Entwicklungsabschnitte stellen den Geltungsbereich des S-112-12 dar.

Der Entwicklungsabschnitt 0 stellt einen vorgezogenen Abschnitt nördlich des Baugebiets Weingässchen I dar. Dafür wurde im Stadtrat am 30.11.2012 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-113-12 „Weingässchen II“ gefasst.

Die anderen Abschnitte setzen sich entsprechend der Plandarstellung in der Reihenfolge ihrer Nummerierung im Wesentlichen vom jetzigen bebauten Bereich in Richtung künftigen Ortsrand fort.

Die Realisierung der ersten Entwicklungsabschnitte soll kurzfristig erfolgen; wohingegen die Umsetzung der stadtfernen Abschnitte erst in 15 – 20 Jahren erfolgen wird.

## **6. Planungsziele Bebauungsplan**

Wichtige Aspekte der Planung sind:

- Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung von Wohnbauflächen für differenzierte und teilweise kompakte Bebauung
- Einbindung nicht störender Gewerbes und von Sondernutzungen
- Berücksichtigung der Lärmbelastung der Haupteinfahrstraßen
- Eine möglichst kostengünstige Erschließung
- Schaffung von städtebaulichen Räumen und Grünstrukturen
- Herstellung der Abwasserentsorgung, insbesondere Ausweisung von „Regenrückhalte-teichen“

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Entwicklungsbereich A (nördlich der verlängerten Ansbacher Straße) wird angren-

zend an das Gewerbegebiet Abenberger Straße Nord ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der guten Resonanz auf das Angebot an Gewerbeflächen in der Abenberger Straße Nord soll hier eine ähnliche Ansiedlung ermöglicht werden.

Die Mischgebiete werden als Puffer zur Wohnnutzung ausgewiesen.

Eine Sonderbaufläche für ein mögliches Nahversorgungszentrum kann im Bereich der Ansbacher Straße zentral angesiedelt werden. Aufgrund der umfangreichen Wohnflächenausweisungen wird ein großes Potential für eine weitere Versorgungseinrichtung vermutet. Die Notwendigkeit, Dimensionierung und Art (Vollsortimenter oder Discounter) einer solchen Einzelhandelsfläche wird noch im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes S-112-12 geprüft.

Die Ausweisung des Sondergebietes wird zwischen den verkehrsintensiven Straßen verlängerte Ansbacher Straße und Regelsbacher Straße vorgesehen. Eine Ausweisung nördlich der verlängerten Ansbacher Straße ist auch denkbar.

Nordwestlich angrenzend an den bestehenden Krankenhausparkplatz an der Regelsbacher Straße wird eine Fläche für eine Erweiterung des Parkplatzes an der Regelsbacher Straße ausgewiesen. Der Bedarf wird im anschließenden B.- Plan- Verfahren genau geprüft.

Die übrigen Bauflächen werden als Wohngebiete, vorzugsweise Allgemeine Wohngebiete mit den entsprechend darin zulässigen Nutzungen, ausgewiesen.

## **6.2 Bebauungsdichte und Struktur**

Auf den unmittelbar an die Hauptstraßen Ansbacher Straße und Regelsbacher Straße grenzenden Flächen wird eine sehr dichte und kompakte Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern und Stadthäuser angestrebt. Dadurch soll ein Lärmschutz für die dahinter liegenden Wohngebiete erzielt werden. Außerdem liegen diese Bereiche teilweise sehr zentrumsnah. Der Bedarf nach diesen Wohnformen lässt sich an der guten Vermarktung des ehemaligen Mannschaftsgebäudes (Parkchalet) an der Abenberger Straße Süd ablesen.

Die einzelnen Bauabschnitte sollen eine Durchmischung von verschiedenen Bauweisen und Baudichten ermöglichen.

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung soll eine dichte Bauweise mit Reihenhäusern, Gartenhofhäusern oder Kettenhäusern beinhalten.

## **6.3 Grünplanung/ Ökologischer Ausgleich**

Der Grünbestand mit Heckenstruktur und Obstwiese soll in die Planung mit einbezogen werden. Die stärkere Durchgrünung des Plangebietes ist nicht nur im Hinblick auf den notwendigen ökologischen Ausgleich sinnvoll, sondern dient auch zur Gliederung des ansonsten sehr strukturarmen Plangebietes somit der Erhöhung der Wohnqualität.

Durch den Erhalt wertvoller Grünstrukturen wird der erforderliche Ausgleich etwas geringer ausfallen.

Es sollen jeweils neue Spielplätze in den von Hauptstraßen getrennten Entwicklungsbereichen ausgewiesen werden.

### **Ökologischer Ausgleich**

Es wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes S-112-12 eine Umweltprüfung durchgeführt. Außerdem wird eine genaue Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach der ökologischen Ausgleichsbilanz erfolgen. Dementsprechend muss dann der ökologische Ausgleich durchgeführt werden.

## **7. Verkehrserschließung**

Grundvoraussetzung jeglicher baulichen Entwicklung ist die **Verlängerung der Ansbacher Straße** bis zur Regelsbacher Straße. Dadurch soll ein tangentialer Lückenschluss in Ost-

West-Richtung erreicht werden, der das B.- Plangebiet erschließt und eine Mehrbelastung der nördlichen Ringstraße und des Wohngebiets Eichwasen mindert.

Auch der Entwicklungsbereich C (südlich der Regelsbacher Straße, etwa 15 ha) hängt von der verlängerten Ansbacher Straße ab. Dieses Baugebiet soll über den Kreisverkehr an die Regelsbacher Straße angebunden werden. Es werden erhebliche Verkehrsströme aus dem Wohngebiet heraus entstehen, die nicht komplett über die Regelsbacher Straße- Alte Linde geführt werden können, da sich dann dort die ohnehin problematische Verkehrssituation noch verschlechtern würde. Der Verkehr soll auch über die verlängerte Ansbacher Straße geführt werden.

Die Ansbacher Straße soll dann zur Staatsstraße deklariert werden.

Von ihr geht die unmittelbare Erschließung des Bebauungsplangebietes durch jeweils zwei gegenüberliegende Hauptzufahrten aus.

Zusätzlich sollen das neue Gewerbegebiet und ein mögliches Nahversorgungszentrum gesondert von der Ansbacher Straße aus erschlossen werden.

Über einen **neuen Kreisverkehr** wird die Ansbacher Straße in die Regelsbacher Straße eingebunden. Das ist die Grundvoraussetzung für die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsbereichs C, der sich bis zum Weingässchen erstreckt.

Mit dem Kreisverkehr ist die Bündelung von vier Hauptästen (Regelsbacher Straße, Ansbacher Straße, die Einmündung in das neue Wohngebiet Bereich C und dem Leitelshofer Weg) möglich. Zusätzlich kann ggf. noch eine Zufahrt zu einem möglichen Nahversorgungszentrum angebunden werden.

Die Planung eines Kreisverkehrs entspricht dem Strukturplan von 2004 und dem vorliegenden Entwurf vom Ingenieurbüro Schwarzmann von 1998.

Eine Überarbeitung der Planung auch bzgl. Trassenführung und der Anbindung der Baugebiete ist erforderlich.

Die **Regelsbacher Straße** soll in ihrer Verkehrsbedeutung zurückgestuft und entsprechend um Fuß- und Radweg ergänzt werden. Da die Regelsbacher Straße zukünftig keine Staatsstraße mehr sein wird, sind weitere kleinere Stichstraßen möglich; die geplante Bebauung kann über Sammelzufahrten von der Regelsbacher Straße aus erschlossen werden. Einzelgrundstücke sollen nicht direkt angebunden werden.

Entsprechend der Verkehrsentwicklungsplanung ist aber trotzdem mit relativ hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen und dementsprechend zu beachten.

Da die Erschließung des Gewerbegebietes von den Wohnnutzungen entkoppelt werden soll, wird ein Straßendurchstich von der verlängerten Ansbacher Straße zur **Roßtaler Straße** empfohlen.

Im Entwicklungsbereich B wird die Wohnstraße eine Verbindung zwischen verlängerter Ansbacher Straße und Regelsbacher Straße herstellen, die zur Abkürzung unattraktiv sein wird (verkehrsberuhigter Bereich o.ä.), die aber in Havariefällen den Kreisverkehr ersetzt.

### **Fuß- und Radwege**

Das Gebiet wird mit einem Netz an Fuß- und Radwegen durchzogen sein. Wesentliche Verbindungen sind in Nord-Süd-Richtung vom Weingässchen Richtung Pointgraben, entlang der Regelsbacher Straße über den Leitelshofer Weg Richtung Brünst sowie Wegeverbindungen innerhalb der Baugebiete zu den öffentlichen Grünflächen.

## **8. Entwässerung**

Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser (öff. Flächen und private Dächer) wird gesondert abgeleitet und in mehreren Teichen ge-

sammelt, um dann in die entsprechenden Vorfluter eingeleitet zu werden. Eine Versickerung ist aufgrund des Lehmbodens nicht möglich.

Der Kanalabfluss erfolgt in Richtung Südosten. Die Kanäle können an die bestehenden Kanäle in der Straße Am Rebstock und in der Regelsbacher Straße (in Höhe Auf der Reit) eingebunden werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers nördlich der verlängerten Ansbacher Straße erfolgt nach Norden zum Pointgraben.

Zur Ableitung des Abwassers der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des S-112-12 ist der Bau eines Kanals in der Regelsbacher Straße erforderlich.

## **9. Gutachten: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Jahr 2012 wurde eine saP durch die Ökologisch- Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach erarbeitet.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass Verbotstatsbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH (Flora/Fauna/Habitat)- Richtlinie und für Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn die in Kapitel 3 und 4 der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich vollumfänglich berücksichtigt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs.7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

## **10. Weiteres Vorgehen**

Der Bebauungsplan für den ersten Entwicklungsabschnitt mit der Bezeichnung S-112-12 soll aufgestellt werden. Dazu wird nach erfolgter frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Abwägung der Belange untereinander durchgeführt und darüber im Stadtrat der Stadt Schwabach entschieden.

Parallel zum B.- Plan wird die Straßenplanung für die Verlängerung der Ansbacher Straße von einem externen Ingenieurbüro erarbeitet.

Ebenfalls Einfluss auf die weitere Planung wird ein im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in Auftrag gegebenes Nahversorgungskonzept sein, in dem die Ausweisung einer Verkaufseinrichtung im Pangebiet geprüft wird.

## **Umlegungsverfahren**

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes S-112-12 soll ein Umlegungsverfahren für den genannten Bereich durchgeführt werden. Ziel der Umlegung ist, dass die Ziele des Bebauungsplanes umgesetzt werden können, es entstehen zweckmäßig gestaltete und vermarktbar Grundstückszuschnitte. Wesentlich ist dabei ein gerechter Ausgleich der verschiedenen Interessen der Grundstückseigentümer. Es erhält jeder Eigentümer für seine in die Umlegung eingeworfenen Grundstücke grundsätzlich eine dem Verkehrswert und der Lage seines Einwurfs möglichst gleichwertige Landzuteilung oder eine finanzielle Abfindung. Es wird nach wie vor möglich sein, bei Bedarf einzelne Flächen für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.