



TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH, Prüfeninger Straße 20, 93049 Regensburg

TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH

Prüfeninger Straße 20

93049 Regensburg

tb-bayern@tenbrinke.com

www.tb-bayern.de

Amtsgericht Regensburg HRB 13550

Tel. +49 941 59853740

Fax +49 941 59853760

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Projekt-Nr.

Datum

kabi

05.09.2019

Am Zöllnertor – Schwabach

Erläuterungsbericht

1. Planungsziel

Ziel unserer Gedanken und Überlegungen ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets Zöllnertorstraße / Reichswaisenhausstraße zum Einzelhandelsstandort. Gemeinsam mit der Stadt Schwabach haben wir in der Vergangenheit große Anstrengungen unternommen, die Struktur und Entwicklungsfähigkeit des Areals / Projekts zu untersuchen, an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und nachhaltig zu verbessern.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan Bayern (Stand Änderung 2018) wird Schwabach im Verbund mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole definiert.

Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind gem. LEP 3.2 die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms. Sie überplant innerstädtische Brachflächen und leerstehende Substanz und nutzt die Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Einzelhandelsgroßprojekte, Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen und bietet die Versorgung mit großflächigem Einzelhandel in integrierter Lage.

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan (2011) ist die Fläche als Gemischte Baufläche / Parkplatz dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Innenentwicklung ist eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 in eine Sonderbaufläche beabsichtigt. Im Fall einer Umstellung auf das Regelverfahren ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

2.3. Verfahren

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB in Erwägung gezogen bzw. vorgeschlagen. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Beim gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine bauliche Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Struktur im beplanten Innenbereich und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung).

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wären gegeben:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche ist mit ca. 5.800 m² kleiner als 20.000 m².
- Da bei einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Geschossfläche von mehr als 1.200 bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgeschrieben ist, ist ein sog. Scopingtermin bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vorzunehmen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit wäre nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Sollte sich bei der Vorprüfung dennoch die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben, ist eine Fortführung des Verfahrens nach §13a (ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 z.B. Umweltbericht) ausgeschlossen und es muss auf das Regelverfahren umgestellt werden.

3. Plangebiet / Lagebeschreibung

3.1. Lage

Das Plangebiet liegt mitten in der Schwabacher Altstadt in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone, direkt an der Bundesstraße 466 und in der Nähe zum ÖPNV.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach:

567/5, 566/7, 566/2, 566/4, 567 sowie Teilflächen von Grundstücken mit den Flur-Nr. 566/8, 568/1, 569 mit einer Gesamtfläche von ca. 6.500 m².

3.2. Umgebung

Das Baugebiet liegt südwestlich der Altstadt in einem städtischen Umfeld mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung und dem Gebiet dienenden Infrastruktureinrichtungen.

3.3. Bestand, Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise mit historisch/denkmalgeschützten Immobilien bebaut. Die se werden in die Planung integriert und denkmalgerecht saniert. Ein Teil des Grundstücks wird als öffentlicher Parkplatz genutzt.

4. Planung

Die Planung sieht ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor.

Die Geschosse werden wie folgt aufgeteilt:

EG: ca. 3.900 m² Bruttogeschossfläche

- Lebensmittelmarkt
- 3 Ladeneinheiten (Café, Gastronomie, Shop)

1. OG: ca. 2.500 m² Bruttogeschossfläche

- Wohnnutzung (8 Wohnungen)
- Hotel (11 Zimmer)
- Geschäftshaus- und Büronutzung
- dienende Nebennutzung für Einzelhandelsbetriebe im EG
- 1 Ladeneinheit an der Reichswaisenhausstraße

2. OG: ca. 2.100 m² Bruttogeschossfläche

- Wohnnutzung (14 Wohnungen)
- Hotel (11 Zimmer)
- Geschäftshaus- und Büronutzung

3. OG: ca. 3.700 m² Bruttogeschossfläche

- Wohnnutzung (14 Wohnungen)

Die Wohnungen werden derzeit wie folgt aufgeteilt:

1. OG:

- 2-Zi.-Whg.: 3 Wohnungen
- 3-Zi.-Whg.: 4 Wohnungen
- 4-Zi.-Whg.: 1 Wohnung

2. OG:

- 1-Zi.-Whg.: 2 Wohnungen
- 2-Zi.-Whg.: 6 Wohnungen
- 3-Zi.-Whg.: 5 Wohnungen
- 4-Zi.-Whg.: 1 Wohnung

3. OG:

- 1-Zi.-Whg.: 3 Wohnungen
- 2-Zi.-Whg.: 10 Wohnungen
- 3-Zi.-Whg.: 1 Wohnung

- 3 Büroeinheiten in den Obergeschossen mit variabler Einteilung.

Das Konzept ist auf den Erhalt der Mittelpunktfunktion der Altstadt hin ausgerichtet, betont die Stärkung der Wohn- und Einzelhandelsfunktionen und ergänzt das Gebiet um ein Hotel bzw. eine Hotelerweiterung.

Im Rahmen der Planungen wurde auch die genaue Lage der Tiefgarage mitsamt der Zu- und Ausfahrt festgelegt. Die Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Reichswaisenstraße. Eine weitere (reine) Zufahrt befindet sich in der Zöllnertorstraße.

Die Zugänge für die Fußgänger befinden sich sowohl in der Zöllnertorstraße als auch in der Reichswaisenhausstraße.

Die bisherige Gliederung der Handelsnutzung in der Schwabacher Innenstadt gestaltet sich kleinteilig.

Als optimale Ergänzung hierzu wird im EG ein Verbrauchermarkt angesiedelt.

Einen weiteren Nutzungsschwerpunkt bilden die Wohnungen und das Hotel im 1. und 2. Obergeschoss, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes möglich ist.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen auf zwei Untergeschossebenen vorgesehen. Ebenerdig sind 45 Stellplätze geplant.

Architektonisch und städtebaulich wird die Struktur der historischen Innenstadt aufgenommen und ergänzt. An der Zöllnertorstraße wird ein kleiner Vorplatz vor einem Gebäuderiegel mit drei querliegenden Dachgiebeln ausgebildet. Zusammen mit der denkmalgeschützten Bausubstanz entsteht im Innenbereich ein Hof, als Zugang zum Lebensmittelmarkt.

Für die Wohn- und Hotelbebauung werden einzelne Baukörper auf der Dachfläche des Lebensmittelmarktes angeordnet, welche ebenfalls über Satteldächer verfügen und sich mit differenzierten Fassaden, Vor- und Rücksprüngen und Dachaufbauten in die historische Bausubstanz einfügen. Die Kleinteiligkeit spiegelt sich auch in der Wahl der Fassadenmaterialien wieder. Alle Gebäude erhalten eine Klinker-/Putzfassade mit akzentuierenden Elementen aus Beton, einzelne Gebäudeteile werden durch variierende Klinkersteine und Farben sichtbar geteilt und stellen sich insgesamt als harmonisches Gebäudeensemble dar.

5. Erschließung und Verkehr

5.1. Motorisierter Verkehr

Bereits 2013 wurden für das Gebiet verkehrliche Untersuchungen durchgeführt. Diese bilden auch die Grundlage für die weiteren Planungen.

Dabei wurden die Erschließung und Anbindung sowie die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes geprüft. Für die nun vorliegenden detaillierten Planungen werden die Aussagen überprüft und an die aktuelle Planung angepasst.

In der verkehrlichen Untersuchung wird von einer Tiefgaragen-Zufahrt und –ausfahrt in der Reichswaisenhausstraße ausgegangen, welche verbreitert werden soll.

Eine zusätzliche (reine) Zufahrt in der Zöllnertorstraße soll die Tiefgaragen-Zufahrt in der Reichswaisenhausstraße entlasten sowie auch den Knotenpunkt Reichswaisenhausstraße/ Wittelsbacherstraße/Südliche Ringstraße/ Zöllnertorstraße.

5.2. Fuß- und Radverkehr

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu den Neunutzungen ist über die bestehende Infrastruktur gegeben.

5.3. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird eine Tiefgarage mit 150 Stellplätzen auf zwei Untergeschossebenen nebst 45 ebenerdigen vorgesehen und ist über die Zöllnertorstraße sowie Reichswaisenhausstraße erreichbar.