



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

Sachbearbeiter/in: Lydia Kartmann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-19 "Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor"

- Vorstellung der Planung
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens VEP S-XI-19 "Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor"
- Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes S-30-68 "Für das Gebiet zwischen der Reichswaisenhausstraße, der Petzoldstraße, der südlichen Mauerstraße und der Zöllnertorstraße"

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XI-19
- 2 Übersichtslageplan
- 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans S-30-68 (Aufhebungsverfahren)
- 4 Antrag des Investors auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 5 Vorhabenplanung des Investors
- 6 Erläuterungsbericht des Investors

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Planungs- und Bauausschuss	15.10.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.10.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag vom 09.08.2019 der Firma TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XI-19 „Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor“ ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist für den vor genannten Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.
3. Der Bebauungsplan S-30-68 für das Gebiet zwischen der Reichswaisenhausstraße, der Petzoldstraße, der südl. Mauerstraße und der Zöllnertorstraße (mit Stand der 1. Änderung, rechtskräftig seit 18.09.1973 einschließlich aller weiterer eigeleiteter Änderungsverfahren) ist aus den im Sachvortrag genannten Gründen aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren ist zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren VEP S-XI-19 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Übernahme der Planungs-, Realisierungs- und Erschließungskosten		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Das ehemalige Prell-Areal ist ein prominenter Teil der Altstadt, dessen Entwicklung im Fokus der Öffentlichkeit steht und für die Belebung der Innenstadt hohe Bedeutung hat.

Seitdem auch die Grundstücke der früheren Firma Prell und Kurz erworben werden konnten, stehen zusammenhängend städtische Flächen in einer Größenordnung von über 6000 m² zur Verfügung, die mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen und den nötigen Parkflächen besetzt werden sollen.

Das Mitte 2015 dem Planungs- und Bauausschuss vorgestellte Nutzungskonzept der Investorengruppe Ten Brinke wurde in Abstimmung mit der Stadt durch das Architekturbüro Kottmaier zu einer konkreten Vorhabenplanung weiterentwickelt.

Nach Vorstellung der Planung im Planungs- und Bauausschuss am 17.09.2019 soll in der heutigen Sitzung erneut über den aktuellen Stand der Planung und das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XI-19 „Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor“ beraten werden.

Die Vorbereitung des Grundstücksverkaufs erfolgt nach Vorliegen des Wertgutachtens in einer gesonderten Beschlussvorlage.

II. Vorstellung der Vorhabenplanung der TBB Ten Brinke - Projektentwicklungs-GmbH

Seit der Vorstellung des Investors mit einer ersten Entwurfsidee im Juli 2015 (damals noch von ATP Architekten) wurde das Konzept vom reinen „Einzelhandelsstandort Zöllnertorstraße“ zu einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Hotel, Wohnen und den nötigen Parkflächen „Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor“ weiterentwickelt. Im ersten Entwurf war eine Gesamt Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² (1x Vollsortimenter 1.300 qm VKF, 1x Discounter 843 qm VKF, 2x Fachmärkte mit je 550 bzw. 915 m² VKF, 1x Café) angedacht.

Nach eingehender Untersuchung der örtlichen Rahmenbedingungen (Verkehr, Artenschutz, Topografie, Bausubstanz, Städtebau, etc.) sowie der derzeitigen Marktlage in Abstimmung auf das bestehende Einzelhandelsangebot in der Altstadt wurde durch das Architekturbüro Kottmaier Architekten der heute vorliegende Entwurf mit folgendem Raumprogramm, welches nun auch zusätzlich Wohnflächen in den Obergeschossen bietet, erarbeitet:

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)

Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Investors zur Vorhabenplanung vom August 2019:
„...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 Untergrundsebenen 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.“

III. Planungsrecht

Verfahrenswahl

Der Investor TBB Ten Brinke - Projektentwicklungs-GmbH hat mit Schreiben vom 09.08.2019 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Da das Projekt in der Hand eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieses Instrument des BauGB 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. Somit können die erforderlichen Festsetzungen exakt auf die Anforderungen und Rahmenbedingungen des Vorhabens zugeschnitten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Auftrag der TBB Ten Brinke - Projektentwicklungs-GmbH durch das Planungsbüro Projekt 4 aus Nürnberg ausgearbeitet. Mit der Vorhabenplanung wurde vom Investor das Büro Kottmair Architekten aus Köln beauftragt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. 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.

Am 07.04.2016 wurde ein erster Scopingtermin mit den städtischen Dienststellen auf Grundlage des damaligen Planungsstands durchgeführt. Ebenso liegen eine saP für den Abbruch des Prell-Areals vom 17.05.2016 vor, sowie eine Verkehrsuntersuchung (Stand September 2016) vor. Die Ergebnisse lassen nicht auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung schließen.

Sollte sich bei der Vorprüfung dennoch das 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XI-19 „Wohn- und Geschäftsbebauung Zöllnertor“ (siehe Anlage 1) erstreckt sich zwischen der Reichswaisenhausstraße im Süden, der Kindergartenfläche des Altstadtkindergartens im Westen, dem Hotel Centro und der Südlichen Mauergasse im Norden und der Zöllnertorstraße im Westen (Flurnummern Tlfl. 2, Tlfl. 547, 566, 566/6, 566/7, 566/8, 567, 567/2, 567/4, 567/5, Tlfl. 568, 568/1, Tlfl. 569 Gemarkung Schwabach). Die umgrenzenden Erschließungsflächen, einschließlich des Rad- und Fußwegs zwischen der Reichswaisenhausstraße und der Petzoldtstraße werden wegen durch das Vorhaben bedingter Anpassungsarbeiten ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben ist die Einbeziehung nach § 12 Abs. 4 BauGB der Privatgrundstücke Fl.Nr. 566/5 und 567/3 in den Geltungsbereich erforderlich.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden Flächennutzungsplan (2011) ist die Fläche als Gemischte Baufläche / Parkplatz dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahren 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.

Für den Planungsbereich und darüber hinaus bis zur Petzoldtstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan S-30-68 aus dem Jahr 1968, der 1973 bereits einmal geändert wurde. Dieser setzt momentan Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche fest, großflächiger Einzelhandel ist jedoch nur im Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig. Für die weitere Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Grundstücke außerhalb des geplanten Vorhabens ist der alte Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Zukünftige Baugesuche außerhalb des Vorhabenbereichs können nach § 34 BauGB behandelt werden. Daher soll der Bebauungsplan S-30-68 insgesamt aufgehoben werden (Geltungsbereich siehe Anlage 3). Dies beinhaltet die seit 19.09.1973 rechtskräftige 1. Änderung, sowie die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu weiteren Änderungen (Beschluss über Änderung vom 29.09.2000 für Wohnbebauung Fl.Nr. 569/3 Petzoldtstraße und Beschluss über 2. Änderung vom 01.02.2013 für das Projekt Goldschlägerhof).

Des Weiteren gibt es eine geringfügige Überschneidung mit dem Altstadtbebauungsplan A-6-84 (rechtskräftig seit 15.05.1990) welcher die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften regelt.

Der geplante Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet SAN0, welches in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde.

Im Übersichtslageplan (siehe Anlage 2) sind die maßgeblichen vorgenannten planungsrechtlichen Grundlagen mit ihren Abgrenzungen dargestellt.

IV. Weitere Planungsinhalte

Raumordnung/Landesplanung

Auf Basis der damals vorgelegten Informationen (Gesamt Verkaufsfläche ca. 3.600 qm, 1x Vollsortimenter 1.300 qm VKF, 1x Discounter 843 qm VKF, 2x Fachmärkte mit je 550 bzw. 915 qm VKF, 1x Café) hat die Höhere Landesplanungsbehörde kein (vereinfachtes) Raumordnungsverfahren für notwendig erachtet. Es ist ausreichend im Rahmen der Bauleitplanung eine landesplanerische Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Diese Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde gilt nur so lange, sich die Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.

Städtebauförderung

Die Errichtung der Tiefgarage ist nicht förderfähig. Ob weitere Maßnahmen förderfähig sind, kann im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Regierung von Mfr. abgestimmt werden. Das Vorhaben wurde von der Regierung positiv aufgenommen und entspricht den Zielen der Altstadtsanierung.

Denkmalschutz und Gebäudeerhalt

Auf den städtischen Flächen liegen folgende Einzeldenkmäler:

Alte Mälzerei sowie Reste der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese gilt es denkmalgerecht zu integrieren. Weiterhin befindet sich unmittelbar an den städtischen Flächen angrenzend ein Gasthaus aus markgräflicher Zeit.

Die Planung wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege besprochen. Das gute Einfügen der Planung am Rande der Altstadt wurde als vorbildlich gesehen.

Verkehrliche Erschließung

Mit der Verkehrsuntersuchung und -planung hat der Vorhabenträger gevas humberg & partner aus München beauftragt.

Die empfohlene Zufahrt liegt am Westrand des Grundstücks an der Reichswaisenhausstraße. Aufgrund der nahen Kreuzung sollten hier Zufahrt für Parken und Anlieferung gebündelt werden. In der Zöllnertorstraße können keine Parkierungen oder große Anlieferungen vorgenommen werden. In die südliche Mauerstraße können keine Aus- bzw. Einfahrten eingeplant werden.

Die Zöllnertorstraße ist ab Südlicher Mauerstraße verkehrsberuhigter Bereich. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Schwabacher Garagen- und Stellplatzsatzung zu ermitteln und zusätzlich zu den öffentlich nutzbaren Parkplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Aufgrund der Doppelnutzung der Tiefgarage für die Verkaufsnutzungen und als öffentliche Stellplätze ist ein einheitliches Bewirtschaftungssystem erforderlich. Hierzu ist eine Abstimmung zur technischen Abwicklung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt SC erforderlich – Regelung im Durchführungsvertrag.

Der Investor sollte die Anzahl der Parkplätze, die entfallen, wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Diese Ersatzparkplätze sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Beidseitig der Reichswaisenhausstraße sind derzeit öffentliche Stellplätze vorhanden. Diese sind in die Parkraumbilanz mit aufzunehmen, wegfallende Stellplätze sind zu ersetzen. Hingewiesen wurde insbesondere auf den Bedarf an oberirdischen Stellplätzen für das Bringen und Abholen der Kinder der westlich angrenzenden Kindergartennutzung.

Grünordnung, Baumbestand, Natur- und Artenschutz

SaP liegt vor, mit dem Ergebnis, dass Flora und Fauna grundsätzlich durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen für den Grünflächenausgleich sind noch offen. Das Plangebiet wird durch das Vorhaben künftig nahezu vollständig versiegelt. Durch die Bebauung des Areals fällt der Grünbestand vollständig weg. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Positiv für den Ausgleich wäre es, wenn eine Begrünung aller Dachflächen vorgesehen würde. Die Lasten sollten bei der Gebäudestatik von Anfang an berück-

sichtigt werden. Zusätzlich angeregt wird eine Fassadenbegrünung der Gebäudewestwand zum Kindergarten hin.

Bei Baumfällungen sind die üblichen Brut- und Rodungszeiten zu berücksichtigen. Im Gebiet befindet sich eine Birke mit einer Baumhöhle, die entsprechend versiegelt werden müsste.

V. Weiteres Vorgehen

Nach dem Einleitungsbeschluss wird mit dem Investor eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen. Durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro wird die Vorprüfung des Einzelfalls zum UVPG durchgeführt. Auf Basis der vorgestellten Planungsunterlagen wird die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Auf Anregung aus dem Planungs- und Bauausschuss am 17.09.2019 wurde vom Investor die Erstellung eines Bodengutachtens in die Wege geleitet.

Eine zeitliche Übersicht über den Verfahrensablauf wird zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.

VI. Kosten

Planungs- und Erschließungskosten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.