



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/045/2024

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-XI-24**

„Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße,,

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Billigung des städtebaulichen Entwurfs**

Anlagen:

1. Antrag des Investors auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
2. Geltungsbereich VEP S-XI-24
3. Städtebaulicher Entwurf – Blatt 1
4. Städtebaulicher Entwurf – Blatt 2
5. Städtebaulicher Entwurf – Blatt 3
6. Städtebaulicher Entwurf - Perspektive 1
7. Städtebaulicher Entwurf - Perspektive 2
8. Städtebaulicher Entwurf - Perspektive 3
9. Städtebaulicher Entwurf – Perspektive 4
10. Städtebaulicher Entwurf - Präsentation
11. Modellfoto 1
12. Modellfoto 2
13. Vorentwurf VEP S-XI-24 Planblatt
14. Vorentwurf VEP S-XI-24 Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.04.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.04.2024	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ wird gem. §2 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereich auf Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren eingeleitet.
2. Der in den Anlagen 3 – 10 enthaltene Städtebauliche Entwurf wird gebilligt und bildet die Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung berichtigt werden.

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

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ*	X	Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

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

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof, Zöllnertorstraße“ wurden von der Stadt Schwabach an die Investorengruppe Goldschlägerhof GmbH zur Errichtung eines Quartieres mit einem Nutzungsmix veräußert.

Der Bereich schließt auch den Parkplatz Reichswaisenhausstraße, sowie die alte Mälzerei (Denkmalschutz) mit ein.

In der heutigen Sitzung soll für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Goldschlägerhof, Zöllnertorstraße“ das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, der vorliegende Städtebauliche Entwurf gebilligt, sowie die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung beschlossen werden. Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist die Grundlage der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Ausgangssituation und Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das ehemalige Prell Areal steht seit vielen Jahren leer und hat sich zu einer Brache entwickelt. Die Fläche wird nun beplant und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Als markanter innenstädtischer Bereich ist eine gestalterisch hochwertige Bebauung anzustreben, daher wurde seitens der Investoren das Fachplanungsbüro Blauwerk beauftragt, um für diesen „Zugang zur Altstadt“ städtebauliche Entwürfe zu erstellen. Diese Planungen haben die Aufgabe, eine hohe Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung widerzuspiegeln und sich einzufügen, die vorgesehenen Nutzungen unterzubringen und einen Mehrwert für die Bürger, unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer und rechtlicher Vorgaben, vorzusehen.

Ziel der Entwicklung ist die Aufwertung der westlichen Altstadt, die Schaffung von Wohnraum, die Versorgung der Innenstadt mit Lebensmitteln und anderen Produkten des Grundbedarfs und die Gewährleistung der sozialen und ärztlichen Versorgung. Der Investor plant daher ein multifunktionales Quartier mit folgenden Nutzungen: Lebensmittelvollsortimenter, Laden, Bäcker/Café, Hotelräume, Gastronomie, Büroflächen, Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, Wohnungen und sowohl ebenerdige als auch Tiefgaragenparkplätze.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den Investoren fand ein umfangreicher Planungsprozess statt, der zum beiliegenden Entwurf geführt hat.

### **2. Erläuterungsbericht – Städtebauliches Konzept – Planungsbüro Blauwerk**

Die Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept sind in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 12) unter 3. Planung, 3.1. Städtebauliches Konzept zusammengefasst.

Dabei wird auf folgende Schwerpunkte eingegangen:

- Städtebau/ Kontext /Denkmalschutz
- Nutzungen
- Parkierung
- Freiflächen/ Grünbestand

### 3. Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Goldschlägerhof-Zöllnertotstraße“ 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 Osten. Die umgrenzenden Erschließungsflächen, einschließlich des Rad- und Fußwegs zwischen der Reichswaisenhausstraße und der Petzoldtstraße werden wegen Anpassungsarbeiten, die durch das Vorhaben bedingt sind, ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Goldschlägerhof, Zöllnertorstraße“, umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwabach: Fl. Nr.: 566, 566/2, 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, 567, 567/3, 567/5 und Teilflächen von 568 und 568/1 sowie eine Teilfläche der Reichswaisenhausstraße Fl.-Nr. 569.

Der Investor beabsichtigt, auf den Grundstücken des ehemaligen Prell-Areals Flurnummern 566, 566/2, 566/4, 566/6, 566/7, 567, 567/5 und auf dem Parkplatz Schwabach West Fl.-Nr. 566/8 der Gemarkung Schwabach ein multifunktionales Quartier zu errichten. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Einbeziehung der Privatgrundstücke mit den Flurnummern 566/5 und 567/3, Gemarkung Schwabach, einschließlich der Flächen der Stadt Schwabach mit den Flurnummern 568 (Teilfläche) und 568/1 (Teilfläche), Gemarkung Schwabach für den Rad- und Fußweg (Baratierweg) zwischen der Reichswaisenhausstraße und der Petzoldtstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 12 Absatz 4 BauGB erforderlich (siehe Anlage).

### 4. Planungsrecht

#### Antrag

Der Investor, die Goldschlägerhof GmbH hat mit Schreiben vom 17.04.2023 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt (siehe Anlage).

#### Verfahrenswahl

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 Erfordernisse und Rahmenbedingungen des Vorhabens zugeschnitten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Auftrag der Goldschlägerhof GmbH durch das Planungsbüro Vogelsang aus Nürnberg ausgearbeitet.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend §13 BauGB.

Sollten sich im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, die die Fortführung des Verfahrens nach §13a ausschließen, muss auf das Regelverfahren umgestellt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Prell-Areals liegt eine saP vor.

### Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 z.B. in ein „Urbanes Gebiet“ 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, dessen Änderung/ Aufhebung im Laufe des Verfahrens geprüft wird.

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 „Altstadt Schwabach“, welches durch das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützt wird.

## **5. Weitere Planungsinhalte**

### Raumordnung/Landesplanung

Die Regierung von Mittelfranken, die mit den aktualisierten Nutzungsdaten (entsprechend der Daten des Antrags der Investoren auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) im Vorfeld beteiligt wurde, hält ein Raumordnungsverfahren nicht für notwendig. Sie beabsichtigt im Rahmen der Bauleitplanung eine landesplanerische Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Diese Einschätzung gilt wieder nur so lange, wie sich die Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde. Hier werden weitere Abstimmungen im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### Städtebauförderung

Die Errichtung der Tiefgarage ist nicht förderfähig. Ob weitere Maßnahmen förderfähig sind, kann im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt werden.

### Denkmalschutz und Gebäudeerhalt

Auf den städtischen Flächen liegen folgende zu erhaltende Einzeldenkmäler:  
Alte Mälzerei sowie Reste der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese gilt es denkmalgerecht zu integrieren. Weiterhin befinden sich historische Keller unter Teilen des Geltungsbereiches.

### Verkehrliche Erschließung

Mit der Verkehrsuntersuchung und -planung hat der Vorhabenträger das Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen INVER beauftragt. Ein Gutachten ist in Bearbeitung. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Einfluss auf die weitere Gestaltung der Reichswaisenhausstraße bzgl. Fahrspuren, veränderter Geometrien, Ampelschaltungen u.a. haben.

Die mögliche Zufahrt zum Goldschlägerhof befindet sich 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.

Eine fußläufige Durchwegung soll in alle Richtungen zur Anbindung des Quartiers an die Altstadt geschaffen werden.

#### Grünordnung, Baumbestand, Natur- und Artenschutz

Der „Städtebauliche Entwurf“ wurde erst kürzlich erarbeitet. Damit können nun die Fachplanungsbüros ihre Arbeiten starten. Das Büro Thiele wurde durch den Investor mit der Freiflächen- und Grünplanung beauftragt. Diese schließt eine Beurteilung des Baumbestandes, sowie die Umsetzung der saP und weitere ökologische Maßnahmen ein.

Insbesondere sind umfangreiche Grünplanerische Maßnahmen vorgesehen, wie z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Baumerhalt und Neupflanzungen.

Ziel der ökologischen Planung ist es, Maßnahmen aus dem „Klimagerechten Städtebau“ zu berücksichtigen und zu einer hohen Aufenthaltsqualität beizutragen.

Es liegt eine saP für den Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Goldschlägerhof-Areal vor.

#### Immissionsschutz

Ein Schallgutachten wurde vom Investor an das Ingenieurbüro Hoock+Partner vergeben und wird derzeit erarbeitet.

## **6. Bebauungsplan VEP (Anlagen 13 und 14)**

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Investor an das Planungsbüro Vogelsang vergeben. Der Vorentwurf mit Begründung liegt diesem Sachvortrag bei.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Planzeichnung mit Festsetzungen erstellt worden, die einen grundsätzlichen Eindruck für das weitere Bauleitplanverfahren vermitteln soll.

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO gewählt, welches den Planungswillen zur Schaffung eines gemischten Quartiers widerspiegelt. Die angestrebten Nutzungen wie Wohnen, Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und Anlagen öffentlichen Gemeinwohls sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

#### Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung zur Einleitung/ Aufstellung des Bebauungsplans stehen folgende Planungsschritte an:

- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabach und Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro wird die Vorprüfung des Einzelfalls zum UVPG durchgeführt.
- Durchführung notwendiger Untersuchungen und Gutachten (Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Freiflächen- und Grünplanung u.a.)

- Aufstellung Bebauungsplan-Entwurf und Entwurf des Durchführungsvertrages
- Vorstellung im Gremium - Billigungsbeschluss

### **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten für die Betreuung des Verfahrens keine weiteren Kosten für die Stadt.

Planungen und Gutachten werden direkt durch den Investor beauftragt, entsprechend fallen keine weiteren Kosten für die Stadt an. Hierfür wurde zwischen der Stadt Schwabach und der Goldschlägerhof GmbH folgender Vertrag geschlossen:

„Vereinbarung über die Vorbereitung und Durchführung und über die Erstattung von Kosten städtebaulicher Maßnahmen“

Erschließungskosten werden in einem später zu erstellenden Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

### **IV. Klimaschutz**

Die geplante Überbauung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund des Baumbestandes dar.

Die Nutzung einer leerstehenden innerstädtischen Brachfläche für die geplanten Nutzungen ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeigneter, als die Ausweisung von Flächen „auf der grünen Wiese“.

Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden, die für die neue Nutzung angepasst werden kann.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem bestehenden Grün ist bereits beauftragt. Durch die Umsetzung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen sowie ggf. ökologischer Ausgleichsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, den Eingriff zu mindern. Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wird, sind die Belange, wie der Klimaschutz, in der Abwägung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen.