



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-XI-24

"Goldschlägerhof-Zöllnertorstraße",

- Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

- Billigung des Entwurfs

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

- Zustimmung zur Großbaumverpflanzung

Anlagen:

01. Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
02. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24
03. Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1
04. Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2
05. Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3
06. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24
 - 06.01 Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Genesis, 06.07.2021
 - 06.02 Orientierende Altlastenuntersuchung, Genesis, 10.11.2022
 - 06.03 Erweitertes Einzelhandelsgutachten, Dr. Lademann & Partner, 24.04.2024
 - 06.04 Verkehrsgutachten inkl. Anlagen, INVER, Mai 2025
 - 06.03 Besonnungsstudie, IfB Sorge, 13.02.2025
 - 06.04 Stellungnahme Lärmschutz, Hook & Partner, Regensburg, 11.08.2025
 - 06.05 Baumbilanz, Thiele Landschaftsarchitekten, 26.09.2025
 - 06.06 Baumbestandsplan, Thiele Landschaftsarchitekten, 26.09.2025
 - 06.07 Freianlagen - Maßnahmenplan, Thiele Landschaftsarchitekten, 26.09.2025
 - 06.08 Freiflächengestaltungsplan, Thiele Landschaftsarchitekten, 26.09.2026
 - 06.09 Beschreibung Außenanlagen, Thiele Landschaftsarchitekten, 26.09.2025
 - 06.10 Bauverträglichkeitgutachten, Baumsachverständiger Bendik, 31.05.2025
 - 06.11 Konzept Großbaumverpflanzung, Baumsachverständiger Bendik, 02.08.2025
 - 06.14 Ökologischer Wert von Großbaumverpflanzungen, Baumsachverständiger Bendik, 05.08.2025
 - 06.15 Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Dipl.-Biologe Fehse, 11.10.2023
 - 06.16 Ergebnisbericht Fledermausuntersuchung, Dipl.-Biologe Fehse, 20.05.2025
 - 06.17 Straßenplanung, IB Lippert, 24.09.2025
07. Flächenberechnung, Büro Klemm, 23.09.2025
08. Stellplatzberechnung, Büro Klemm, 26.09.2025
09. Befunduntersuchung Alte Mälzerei, Restaurator Schatz, 12.03.2025
10. Technische Gebäudeausrüstung, beratende Ingenieure TGA Trommen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.10.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.10.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit diesen Planunterlagen wird beschlossen.
4. Der Großbaumverpflanzung wird im Vorgriff auf die weitere Bauleitplanung zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten für die Betreuung des Verfahrens und die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages keine weiteren Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

In der Stadtratssitzung am 26.04.2024 wurde der Städtebauliche Entwurf für das ehemalige Prell-Areal gebilligt. Er bildet die Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand mit den Unterlagen zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung VEP S-IX-24 „Goldschlägerhof-Zöllnertorstraße“ vom 21.05.2024 bis 12.07.2024 statt. In der heutigen Sitzung sollen die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge behandelt und abgewogen werden und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Planung sieht eine Verpflanzung von 7 Großbäumen vor. Hierzu soll die Zustimmung eingeholt werden, dies bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

II. Sachvortrag“

1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 01)

Wesentliche Themen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind:

- Stadtklima- Überbauung des baumbestandenen Parkplatzes
- Mobilität – Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation
- Öffentliche Parkplätze – Kompensation
- Grundsätzliche Erforderlichkeit des Einzelhandels

Die genannten Themen wurden bei der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen wie folgt berücksichtigt:

2. Inhalte und Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagen 02 – 06)

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept sowie die Dimension der Baukörper entsprechen grundsätzlich dem Städtebaulichen Entwurf (Stadtratssitzung 26.04.2024). Die Planungsziele wurden im Wesentlichen beibehalten und im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs weiter präzisiert.

2.1 Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt. Es ist eine Mischnutzung bestehend aus großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung, Hotelnutzung, Gastronomie, nicht-störendem Gewerbe, Arztpraxen sowie Wohn- und Büronutzung und einer Kita geplant.

2.2 Objektbeschreibung

Das Goldschlägerareal besteht aus 3 Bauteilen, 3 Plätzen und verschiedenen Wegebeziehungen und Grünflächen.

Bauteil 1: Vollsortimenter mit Bäcker, KiTa mit Freifläche, Büroflächen, Wohnen, Hotel und Tiefgarage > u.a. Holzbauweise, Holzfassaden

Bauteil 2: Alte Mälzerei: verschiedene Gastroangebote > denkmalgeschütztes Gebäude

Bauteil 3: Gewerbeeinheit an der Zöllnertorstraße > Putz Fassaden, mehrere Baukörper

Der zentrale Hauptplatz wird im Sommer u.a. für die Außengastronomie und als Aufenthaltsbereich genutzt.

Der Platz, im Bereich Zugang von Zöllnertorstraße, wird teilweise ebenso von der Außengastronomie genutzt und bietet einen interessanten Blick auf die alte Mälzerei.

Der Taschenpark wird großzügig begrünt und mit Spielgeräten versehen.

Es wird einen Fußweg von Ost (Zöllnertorstraße) nach West (Baratierweg) geben.

Ein weiterer Fußweg wird von Nord (Südliche Mauerstraße) nach Süd (Reichswaisenhausstraße) angeordnet. Plätze und Wege sind jederzeit für die Bevölkerung frei zugänglich.

Grünflächen werden u.a. entlang des Baratierweges und im gesamten Areal verteilt angeordnet (siehe Freiflächenplanung). Baumpflanzungen sorgen hier für Verschattung und ein ökologisches Konzept. So werden u.a. erhaltenswerte Bäume aufwändig verpflanzt. Fassadenbegrünungen unterstützen dieses Konzept.

Auf der Fläche des jetzigen, städtischen Parkplatzes soll der erdgeschossige Supermarkt als Vollsortimenter vom Straßenraum der Reichswaisenhausstraße zurückgesetzt errichtet werden.

Im darüberliegenden OG angeordnet befinden sich eine Kindertageseinrichtung mit 5 Gruppen, deren Freiflächen auf dem begrüntem Dach des Supermarktes untergebracht sind, sowie im Dachgeschoss eine Büronutzung.

Rückseitig, zum Innenhof des bestehenden Hotels Centro, ist eine Hotelerweiterung in die Gebäudeabfolge integriert.

An der Südlichen Mauerstraße schließen sich zwei Wohngebäude an, welche über einen gemeinsamen Innenhof an der Altstadtmauer erschlossen werden. Es ist nicht beabsichtigt, die Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu errichten.

Für die Alte Mälzerei sind gastronomische und kulturelle Nutzungen und im Obergeschoss Büronutzung geplant.

Flächenangaben der Netto-Nutzflächen des Büros Klemm (ohne Nebennutz-, Technik- und Verkehrsflächen) **(Anlage 07)**

Bauteil 1 - Vollsortimenter mit Tiefgarage, Hotel, KiTa, Büro und Wohnungen

Vollsortimenter Gewerbliche Nutzfläche gesamt	2.390 m ²
-davon Verkaufsfläche	1.364m ²
-davon Verkaufsfläche Bäcker	141 m ²
KiTa Nutzfläche gesamt (jeweils 2 Gruppen Kindergarten und Kinderhort, 1 Gruppe Kinderkrippe)	861 m ²
Büro	1.516 m ²
Freispielfläche KiTa	876 m ²
Wohnen – 6 Wohnungen	597 m ²
Tiefgarage , ca. 187 Stellplätze	2.500 m ² (ohne Hotel)
Hotel	768 m ² (inkl. 11 Stellplätze in der Tiefgarage)

Bauteil 2 – Alte Mälzerei

Gastronomie Gewerbliche Nutzfläche	897 m ²
-davon je 2 Gasträume im EG und im OG	284 m ²
-davon Gastraum und Bühne imGewölbekeller	94 m ²
Büro	238 m ²

Bauteil 3 – Gebäude an der Zöllnertorstraße

Büro/ Praxen	
--------------	--

2.3 Einzelhandelskonzept (Anlage 06.03)

Der Standort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwabach aus dem Jahr 2019 als Entwicklungsbereich für einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgungssituation ausgewiesen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans ist 2024 ein ergänzendes Einzelhandelsgutachten (Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens – „Die Zöllnertorstraße in der Goldschlägerstadt Schwabach als Nahversorgungsstandort“, Dr. Lademann) mit den geplanten Nutzungen Verbrauchermarkt und Bäckerei erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach aus dem Jahr 2019 zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet.

Als Fazit wird bescheinigt, dass es im Zuge der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens zu **einer spürbaren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach** sowie zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, einschließlich neuer Frequenzen für das Standortumfeld kommt, wovon wiederum die Angebote im Zentrum profitieren werden.

2.4 Verkehrserschließung (Anlagen 06.04 und 06.17)

Verkehrsgutachten

Der Untersuchungsumfang des Verkehrsgutachtens erstreckt sich ausgehend vom Knotenpunkt Reichswaisenhausstraße/B 466 circa 345 Meter in Richtung Westen und umfasst des Weiteren die Knotenpunkte Zufahrt Parkplatz (Quartier Goldschlägerhof), Petzoldtstraße, Wasserstraße und Gutenbergstraße. Mit dem gewählten Umfang wurde sichergestellt, dass auch die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz untersucht und bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde sowohl für den Bestand, den Prognosenullfall als auch den Planfall 2037 nachgewiesen.

Durch den geplanten Linksabbieger können die zusätzlichen Verkehre in und aus dem Goldschlägerareal mit einer befriedigenden Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Reichswaisenhausstraße / Zu- und Abfahrt Goldschlägerhof abgewickelt werden.

Durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Entwicklungsgebiet erhöhen sich die Wartezeiten am bereits heute stark belasteten Knotenpunkt Reichswaisenhausstraße/B 466. Der Knotenpunkt wird jedoch wie im Bestand für den schlechtesten Verkehrsstrom mit einer ausreichenden Leitungsfähigkeit (Stufe D) bewertet. Die Wartezeit in der Reichswaisenhausstraße erhöht sich in der Spitzenstunde geringfügig um 5 Sekunden.

Zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation wurden Haushaltsgelder für das Jahr 2026 zur Überplanung des Knotenpunkts Reichswaisenhausstraße/B466 angemeldet. Seitens des Staatlichen Bauamts Nürnberg wird die Überplanung begrüßt. Die Kosten für den Umbau werden anhand einer zu schließenden Kreuzungsvereinbarung geteilt. Hierbei handelt es sich um ein gesondertes Projekt.

Erschließungsplanung

Im Zuge des Umbaus der Reichswaisenhausstraße wird zur Erschließung des Goldschlägerhofs ein Linksabbiegefahrstreifen mit einer Aufstelllänge von ca. 10,5 m angeordnet, sodass sich entweder ein Lkw oder 1-2 Fahrzeuge aufstellen können, ohne den rückwärtigen Verkehr zu behindern.

Gleichzeitig wird die Bushaltestelle Reichswaisenhausstraße in beiden Fahrtrichtungen barrierefrei ausgebaut. Bedingt durch den zusätzlichen Linksabbieger zur Erschließung des Plangebiets sowie des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestellen entfallen die straßenbegleitenden Parkplätze. Die verbleibende Fläche wird dem Gehweg zugeschlagen. Die heute vorhandenen und viel zu schmalen Radschutzstreifen können aufgrund der vorhandenen Breiten und den Mindestvorgaben der Regelwerke nicht mehr umgesetzt werden.

Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit und Unterbindung von Überholmanövern während der Ein- und Ausstiegszeiten der Busse wird auf Höhe der Reichswaisenhausstraße Nr. 1 eine Mittelinsel eingebaut.

2.5 Stellplätze (Anlage 08)

Die neuen Gebäude erhalten, entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach vom 01.10.2025, entsprechend ihrer jeweiligen Nutzungen, Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Ein Teil der Stellplätze (48) im Untergeschoss ist öffentlich nutzbar. Die Stellplätze sind über die Reichswaisenhausstraße erschlossen und führen über eine Zufahrt im Erdgeschoss des Vollsortimenters in die beiden Untergeschosse. Für den kurzzeitigen Einkauf stehen 24 teils baumüberstandene Außenstellplätze vor dem Vollsortimenter zur Verfügung.

Über einen separaten Außenzugang kann die Tiefgarage auch in den Abendstunden außerhalb der Öffnungszeiten des Vollsortimenters genutzt werden. Eine Nutzung der öffentlichen Parkplätze ist zu jedem Zeitpunkt möglich (Regelung im Durchführungsvertrag).

Der oberirdische Stellplatz erhält an den Zu- und Abfahrten jeweils eine Schrankenanlage, die außerhalb der Öffnungszeiten des Vollsortimenters geschlossen werden.

Von den im Bestand 112 bestehenden öffentlichen Parkplätzen, die entfallen, bleiben nach dem Bauvorhaben 48 öffentliche Parkplätze in der geplanten Tiefgarage erhalten. Es werden 4 öffentliche Parkplätze in der Tiefgarage mit Elektroladesäulen ausgestattet.

In der Tiefgarage werden insgesamt rund 200 Stellplätze, einschließlich der öffentlichen Parkplätze und der Stellplätze für das Hotel, untergebracht. Der Stellplatzbedarf aufgrund der neuen Nutzungen wurde in der beiliegenden Stellplatzberechnung ermittelt. (Die Stellplätze für das Hotel (11 Stellplätze in der Tiefgarage) sind darin nicht enthalten.) Im Laufe der weiteren Bearbeitung des Projektes werden die Berechnungen noch präzisiert. Durch die verschiedenen Nutzungen ergeben sich Synergieeffekte.

Parken während der Bauzeit

Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen bis zu ca. 100 der 112 Parkplätze kompensieren. Auf die Vorlage A.50/012/2024 wird verwiesen.

Fahrradstellplätze

Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen für Fahrräder sowie für Lastenräder erfolgte gemäß der bisherigen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach. Auch wenn die aktuelle Stellplatzsatzung keine Fahrradstellplätze mehr fordert, wird diese Zahl von rund 70 Fahrradstellplätzen beibehalten. Diese werden in der Nähe des Vollsortimenters bzw. der Wohnungen und der Platzflächen angeordnet, sodass Abstellmöglichkeiten aus jeder Richtung vorhanden sind, ohne Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebiets kreuzen zu müssen. Die Standorte sind im Freianlagenplan dargestellt.

2.6 Freiflächengestaltung (Anlagen 06.09 – 06.11)

Das Landschaftsarchitekturbüro Thiele aus Schwabach hat den Freiflächengestaltungsplan und einen Baumbestands- und Maßnahmenplan erstellt.

Durch die Anordnung der Neubauten und des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes sowie der angrenzenden vorhandenen Bebauung entstehen 3 unterschiedlich große Höfe, die unterschiedlich genutzt werden. Der große Hof rund um den zu erhaltenden Großbaum soll zukünftig als Freisitzfläche vor dem Bäckerladen entstehen und der weitere große Hof als Biergarten genutzt werden. Es sollen weitere Sitzgelegenheiten und eine kleine Spielfläche mit Kletterturm angeordnet werden. Eine kleine Bühne (Pavillon) ermöglicht kleinere Kultur-Events (Musik, Theater, ...). Der im Nordosten angrenzende kleine Platz mit Durchgang zur Zöllnertorstraße ist für die Außenbestuhlung des Gastronomiebetriebs vorgesehen. Der Garten- und Spielhof im Norden bietet eine beruhigte Rückzugsfläche für die Wohnungen. Hier wird ein weiteres Spielgerät angeordnet.

Die fußläufige Erschließung erfolgt durch Wegeverbindungen in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Motorräder werden auf dem Stellplatz vor dem Vollsortimenter und in der Tiefgarage nachgewiesen. Fahrradstellplätze werden soweit möglich ortsbezogen in den Freianlagen angeordnet.

2.7 Grünordnerische Maßnahmen – Beitrag zum klimagerechten Städtebau

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Rückführung und Speicherung von Regenwasser trägt zur Anpassung an den Klimawandel bei.

- Die Befestigung der Höfe erfolgt mit Betonpflaster DIN 18501 mit wasserdurchlässiger Fuge (z.B. Fa. Godelmann Klimastein GDM).
- Das Wasser aus den Dachflächen, den unterbauten und sonstigen befestigten Flächen soll in unterirdischen Retentionsanlagen, eingebauten Zisternen bzw. einem Rückstaukanal zwischengespeichert und verzögert dem öfftl. Kanalsystem zugeleitet werden.
- Das Niederschlagswasser aus Wegen und Plätzen wird, soweit es die vorhandenen Geländehöhen zulassen, den bestehenden Grünflächen und Baumscheiben zugeleitet.
- Alle Pflanzflächen sind mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein.

Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Verwendung von klimastabilen und heimischen Gehölzen trägt zur Anpassung an den Klimawandel und zur Steigerung der Biodiversität bei.

- An großen Wandflächen sind Fassadenbegrünungen eingeplant.
Die Fassaden erhalten, auf ihre jeweilige Lage abgestimmt, bodengebundene Fassadenbegrünungen. Dies trägt maßgeblich zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen bei und bietet im Sinne des animal-aided design einen Rückzugsraum für Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel.
- Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht beträgt bei Hauptgebäuden mindestens 15 cm und bei Nebengebäuden mindestens 10 cm.
- Auf der KiTa-Freifläche sind 15 cm Substratstärke vorgesehen. Bei Baumpflanzungen 90 cm bis 120 cm durch Geländemodellierung.
- KiTa- und Tiefgaragendecke werden als Retentionsfläche bzw. Retentionsdach hergestellt. Über die Integration von Retentionsdächern können die begrüneten Flächen einen wertvollen Beitrag zum erforderlichen Regenwassermanagement leisten.
- Erhalt von Natur und Landschaft, indem bestehende wertvolle Bäume vor Ort verpflanzt werden.

- Der geschützte Baumbestand (2 Stück) und die nach Abschluss der Baumaßnahme wieder im Plangebiet gepflanzten 5 Bäume werden durch 19 Neupflanzungen von standortgerechten Laubbäumen ergänzt.
- Die Dächer der Nebengebäude sowie der TG-Zufahrt werden zum Großteil extensiv begrünt.
- Die Anlage von Baumreihen u. a. mit Großbäumen, Strauch- und Staudenpflanzung, das Setzen von Gräsern und Bodendeckern erhöht maßgeblich den Grünanteil, sorgt für Luftreinigung und Bodenschutz, reguliert den Wasserkreislauf und steigert die Biodiversität.
- Die Pflanzgruben für Bäume im gewachsenen Boden sind mit einem Substratvolumen von mindestens 15 m³ und mindestens 2 m tief zu erstellen.
- Das Wurzelraumvolumen beträgt bei Großbäumen mindestens 36 m³, bei klein- bis mittelgroßen Bäumen mindestens 24 m³ (Einbau von Wurzelbrücken).
- Ein fachgerechter Bodenaufbau auf Tiefgaragen von mindestens 90 cm bei kleinkronigen bzw. mind. 120 cm bei mittelkronigen Bäumen ermöglicht die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Tiefgarage.

Entlastung des Autoverkehrs und Reduzierung von Emissionen wird durch den Ausbau zahlreicher Fahrradstellplätze erreicht und ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

- Die gut erreichbaren Fahrradstellplätze und zusätzliche Aufstellflächen für Tretroller erleichtern den Umstieg von Auto auf Fahrrad/Roller.

Gestaltung mit Wasserflächen, Gründächern und begrünte Bereiche verdunsten Wasser und senken so die Temperaturen in der Stadt, dies führt zu einem angenehmeren Mikroklima.

- Wasserelemente wie eine erlebbare Wasserwand oder ein Brunnen erhöhen die Aufenthaltsqualität und können Stadtplätze beleben.

Dem Vorhabenträger wurden zusammenfassende Richtlinien zum Klimagerechten Städtebau an die Hand gegeben. Wie oben beschrieben, wurden einige Punkte berücksichtigt, wie Verschattung durch Grün, Retentions Gründach, Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, erlebbare Wasserwand zur Reduzierung hoher Umgebungstemperatur.

Im Maßnahmenplan (Anlage „Maßnahmenplan BT1-3) werden die Baumschutzmaßnahmen vor und während der Baumaßnahme beschrieben, ebenso im Gutachten von Herrn Bendik.

2.8 Bauverträglichkeitsgutachten (Anlage 06.12)

Durch den Baumsachverständigen Peter Bendik wurde ein Bauverträglichkeitsgutachten für den vorhandenen Baumbestand in Bezug auf die gewünschte Bebauung von Bäumen im Rahmen des Bauvorhabens mit Datum 31.05.2025 erstellt. Dabei wurden alle die Bäume im Bereich des geplanten Bauvorhabens auf ihren Zustand und ihre Erhaltungsfähigkeit hin beurteilt. Im weiteren Schritt wurde ein Konzept für mögliche Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahme und Möglichkeiten zur Verbesserung der Ökosystemleistungen erarbeitet.

Die Bestandsbäume wurden im Hinblick auf folgende Konflikte hin untersucht:

- Baum erhaltenswert, Konflikt mit Bauplanung
- Baum nicht erhaltenswert z. B. aufgrund von Vorschäden, Konflikt mit Bauplanung
- Baum steht nicht im Konflikt mit Bauplanung

Dabei treten folgende Probleme auf:

- Baumaßnahmen greifen in den Kronentraufbereich/Wurzelbereich der Bäume ein.
- Wird der bestimmte Abstand der aufgehenden Gebäudewände zur Baumkrone eingehalten?
- Gerät das zukünftige Wachstum der Krone in Konflikt mit dem geplanten Neubau?
- Versiegelung im Bereich von Bestandsbäumen

Entlang des Baratierweges wird durch die Baumaßnahme ein starker Eingriff in den Wurzelbereich der Bestandsbäume erfolgen. Ein zukunftsfähiger Erhalt ist nicht möglich. Zur Verbesserung der Ökosystemleistung sollen hier 7 stadtklimaverträgliche Bäume mit einem Stammumfang von 40/50 cm und einer Höhe von 7-9 m gepflanzt werden, diese Großbäume erfüllen aufgrund ihrer Größe sofort ihre ökologische Funktion und verbessern die Ökobilanz gleich ab Pflanzung enorm.

Von den im Baufeld stehenden Bäumen sind 7 Bäume zukunftsfähig und für eine Großbaumverpflanzung geeignet. 5 der 7 Bäume werden innerhalb des Plangebietes auf geeignete Standorte verpflanzt. Es werden die Standorte der Großbaumverpflanzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt, wobei 2 weitere Bäume außerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Von den 4 Bestandsbäumen in der Mitte des ehemaligen Prell Areals sind 2 Bäume nicht erhaltenswürdig. Diese weisen Vorschäden auf, die auch mit den zukünftigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit eines Biergartens nicht gewährleistet werden können/nicht im Einklang stehen.

Es werden auch die Grenz- und Nachbarbäume beurteilt, da diese ebenso von der Baumaßnahme betroffen sind. Für deren Erhalt ist der Baumschutz auf der Baustelle zu beachten.

Insgesamt werden Empfehlungen zu Maßnahmen für einen langfristigen Baumerhalt ausgesprochen (z.B. Einbau von Wurzelbrücken). Dies wird über die Festsetzungen geregelt.

2.9 Baumpflanzungen (Anlagen 06.07 - 06.09)

Auf dem Gelände befinden sich insgesamt 47 Bäume, wovon 35 Bäume unter die Baumschutzverordnung fallen. Weiterhin sind 5 Nachbarbäume zu beachten.

Es können 2 Bäume erhalten und 7 Bäume verpflanzt (2 davon außerhalb des Plangrundstücks) werden.

Als Kompensation sind 7 Neupflanzungen als Großbäume am Baratierweg mit einer Pflanzgröße Stammumfang 45/50 cm vorgesehen. Nach Baumschutzsatzung wird die Pflanzgröße Stammumfang 16/18 cm gefordert. Weiterhin werden von den 7 verpflanzten Bäume 5 wieder auf dem Grundstück eingesetzt. 4 im Bereich des Biergartens und 1 Baum im Taschenpark. Entlang der Reichswaisenhausstraße werden 4 Großbäume mit einem Stammumfang von 25/30 cm sowie 1 Solitärbaum auf der Tiefgarage mit einem Stammumfang von 20/25 cm vorgesehen. Zudem kommen zusätzlich 7 kleinkronige Bäume verteilt im Planungsgebiet hinzu. (KiTa-Freifläche, Marktplatz, Lichthof).

Durch die Pflanzung von Großbäumen entsteht eine sofortige Raumwirkung und zudem erfüllen Großbäume auch sofort ihre ökologische Funktion.

Der Umgang mit dem Baumbestand sowie die Neupflanzungen sind mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt.

2.10 Großbaumverpflanzung (Anlagen 06.13 und 06.14)

Es ist beabsichtigt, 7 Großbäume zu entnehmen. Diese werden vorerst zwischengelagert und in Abstimmung mit dem Bauablauf wieder im Plangebiet eingepflanzt. Mit der Verpflanzung soll die Fa. Opitz beauftragt werden. Die Zwischenlagerung erfolgt auf dem externen Grundstück Flur-Nr. 1387, Gemarkung Schwabach.

Eine zielführende Entnahme ist von Oktober bis Dezember möglich und muss in der frostfreien Zeit erfolgen.

Die Entnahme der Bäume dauert maximal 3 Tage, wobei Gruben mit einer Größe von ca. 2x2 m entstehen, die anschließend mit Schwerlastplatten abzudecken sind.

Der Parkplatz Reichswaisenhausstraße muss zunächst nur für 3 Tage gesperrt werden.

Das Wieder-Einpflanzen der 5 Bäume auf dem Grundstück muss mit dem Ablauf der Bau-
maßnahme koordiniert werden.

Das Bauverträglichkeitsgutachten und die darin aufgeführten Maßnahmen sind mit der unte-
ren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Einer möglichen Großbaumverpflanzung stimmt die untere Naturschutzbehörde zu.

Da der Entnahmezeitraum der Großbäume, wie oben beschrieben, stark begrenzt ist, ist hier
die Zustimmung durch das Gremium besonders wichtig. Ansonsten ist die Entnahme der
Bäume erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt möglich, was zu erheblichen Bauverzöge-
rungen führen kann.

2.11 Artenschutz (Anlagen 06.15 und 06.16)

Durch den Biologen Fehse wurden Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen arten-
schutzrechtlichen Prüfung (saP) im Oktober 2023 für das gesamte Gelände erarbeitet. Darin
werden CEF-Maßnahmen ausgearbeitet (Fledermaus- und Vogelkästen). Diese Maßnahmen
sind im Bebauungsplan festgesetzt und wurden bereits umgesetzt. Im Zuge der Großbaum-
verpflanzungen müssen diese Maßnahmen angepasst werden. Auch die Felsenkeller wur-
den hinsichtlich des Fledermausvorkommens untersucht, wobei keine Fledermäuse entdeckt
wurden. Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.12 Maß der baulichen Nutzung

Diese wird in den Teilbaugebieten des Urbanen Gebiets (MU 2 und MU 3) entsprechend der
angestrebten baulichen Ausnutzung festgesetzt und bleibt auch unter dem Höchstwert der
BauNVO von 0,8 für Urbane Gebiete.

Zusätzlich wird für das Teilbaugebiet MU 1 (Hotelerweiterung) eine Grundfläche (GR) sowie
Geschossfläche (GF) in absoluten Zahlen festgesetzt, da die zugrundeliegende Fläche im
Anschluss an das Bebauungsplanverfahren als separates Grundstück entlang des Baukör-
pers für die Hotelerweiterung herausgelöst wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für ober-
irdische Garagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten wer-
den, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist es möglich, neben einem hohen
Maß an baulicher Ausnutzung des Grundstücks gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Frei-
raum anzubieten. Durch die Ausführung der Tiefgaragenüberdeckung als Retentionsfläche, kann die
Überschreitung darüber hinaus kompensiert werden.

2.13 Gestaltung der baulichen Anlagen (Anlage 04)

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in unmittelbarer Nähe zum Bereich des Ensemble-
schutzes der Altstadt ist dies bei der Gebäudegestaltung der Neubauten zu berücksichtigen.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2 sind die mit der Stadt abgestimmten Gebäude-
und Fassadengestaltungen aufgenommen.

Es wurde grundsätzlich eine moderne Gestaltung der Baukörper angestrebt, die sich von den
bestehenden Gebäuden der Altstadt absetzt, sich in ihrer Formensprache aber grundsätzlich
in das Stadtbild einfügt. Das heißt, auch im Bereich der Südlichen Mauerstraße wird das Ge-
bäude des Bauteils 1 (Vollsortimenter, Wohnen, Kita, Büro) mit einer Holzfassade ausgestat-
tet, die dort, wo es möglich ist, eine Fassadenbegrünung erhält. Es wird auf Dachüberstände
verzichtet und die Dachneigungen der Satteldächer liegen unter 45°. Die Dachgauben wer-
den als Flachdachgauben ausgebildet.

Im Bereich der Zöllnertorstraße wurden Grundzüge der Altstadtsatzung, wie Walmdach, Putzfassade und stehende Fensterformate berücksichtigt.
Solaranlagen sind auf dem Gebäude des Vollsortimenters auf den der Altstadt abgewandten nach Süden geneigten Dachflächen zulässig.
Es wurde darauf geachtet, dass die Werbeanlagen dezent und nur am Ort der Leistung angebracht werden.

2.14 Immissionsschutz – Schallschutz (Anlage 06.06)

Vom Sachverständigenbüro Hook & Partner wird ein Schallgutachten erarbeitet, das allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt.

Folgende Einschätzungen liegen vor:

Verkehrslärm

Vor den Fassaden des **Bauteils 1** werden die Orientierungswerte lediglich auf Höhe des obersten Geschosses in der Nachtzeit geringfügig überschritten und ansonsten eingehalten, die Immissionsgrenzwerte werden sogar unterschritten. Beim **Bauteil 2** werden sowohl tags als auch nachts die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte eingehalten.
Beim **Bauteil 3** wurden Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte und in Teilen sogar die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung ermittelt.

Nachdem aufgrund der unmittelbar an die Straße grenzenden Fassaden aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden, ist hier, wenn möglich eine lärmabgewandte Grundrissorientierung geboten. Lässt sich diese aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht umsetzen, so sind nach DIN 4109-1 schutzbedürftige Aufenthaltsräume in jedem Fall durch passive Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm zu schützen. Diese umfassen nicht nur Schallschutzfenster mit ausreichender Luftschalldämmung, sondern auch automatische, schalldämmte Belüftungssysteme, um bei geschlossenem Fenster für eine ausreichende Luftwechselrate zu sorgen.

Hierdurch kann die Einhaltung der gesetzkonformen, zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auch bei den festgestellten Überschreitungen der Verkehrsgerauschemissionen, gewährleistet werden.

Die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden im Bebauungsplan getroffen.

Gewerbelärm

Nachdem an den dem Vorhaben zugewandten Fassaden von keiner weiteren relevanten Lärmvorbelastung durch andere gewerbliche Nutzungen ausgegangen werden muss, kann somit insgesamt von einer lärmschutzfachlichen Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Voraussetzung hierfür sind jedoch

- -Lieferverkehr wird auf die Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt,
- -das Tor der Anlieferzone des Edeka-Marktes wird während der Verladetätigkeiten geschlossen gehalten,
- -die oberirdischen Stellplätze werden nur während der Öffnungszeiten des Edeka genutzt,
- -die Außengastronomie (insbesondere der Biergarten) ist auf die Tagzeit beschränkt und
- -die stationäre Anlagentechnik wird nach dem Stand der Lärminderungstechnik geplant

Die innerhalb des Plangebiets erzeugten Emissionen aufgrund von haustechnischen Anlagen sowie von möglichen Gewerbebetrieben sind in ihrer Summe so weit zu begrenzen, dass umliegende Immissionsorte (Aufenthaltsräume) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den jeweils geltenden Gebietstyp des betroffenen Immissionsorts.

Das Gutachten liegt noch nicht vollständig vor. Es fehlen insbesondere noch Aussagen zu dem vom Vorhaben induzierten Lärm (Lärm durch Mehrverkehr, Lärm durch Anlagen). Das Gutachten wird noch ausgearbeitet.

2.15 Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei maximaler Ausnutzung der Bauräume und der Wandhöhe wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans überschlägig durch hilfsweise Anwendung der Abstandsflächenregelung der BayBO mit 0,4 H geprüft. Die überschlägig ermittelten Abstandsflächen von 0,4 H werden in der vorliegenden Begründung dargestellt.

Die entsprechenden Darstellungen in der Begründung zeigen die ermittelten Überschreitungen der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke sowie über die Hälfte von Verkehrsflächen auf. Mit dieser hilfsweisen Darstellung können Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen abgeleitet werden. Diese werden in der Begründung (**Anlage 06**) näher untersucht und bewertet.

Bei Überschreitungen wird zudem mittels einer Besonnungsstudie geprüft, ob eine ausreichende, potenzielle Besonnung der Nachbarfassaden vorliegt, um ausreichende Lichtverhältnisse und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

2.16 Sicherung ausreichender Belichtung (Anlage 06.05)

Zur Beurteilung der Besonnung eines der im Nordosten angrenzender Nachbargebäude in der Südlichen Mauerstraße wurde auf Grundlage der Planung eine Besonnungsstudie im Februar 2025 vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik erarbeitet. Es sollte überprüft werden, ob durch die geplante Erhöhung des Firstes um ca. 96 cm eine unzumutbare Verschlechterung der Besonnungssituation der betroffenen Nachbargebäude entsteht. Es wird festgestellt, dass die geplante Firsterhöhung nur zu einer geringfügigen zusätzlichen Verschattung führt, deren Ursache in der Regel in der Verschattung durch bereits bestehende Gebäude oder der Ausrichtung der jeweiligen Fassade liegt. Eine wesentliche Verschlechterung zum vorherigen Gebäudebestand wurde dabei nicht festgestellt.

2.17 Denkmalschutz, Archäologie (Anlage 09)

Mit der Investorengruppe fanden unter Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Heimatpflege zwei Begehungstermine vor Ort statt. Es wurden grundsätzliche Vorgaben zu Erhalt des Einzeldenkmals „Alte Mälzerei“, der zugehörigen Gewölbekeller, der Stadtmauer, dem neu entdeckten Brunnen sowie dem Einfügen in das denkmalgeschützte Ensemble der Altstadt formuliert. Als denkmalfachliche Beurteilungsgrundlage dient des Weiteren der durch das Büro Holger Schatz erstellte Vorbericht mit Bauforschung, restauratorischer Untersuchung und Baualtersplänen, Stand April 2025.

Der nun vorliegende Planungsstand des Vorhabens spiegelt die im Grundsatz vorabgestimmten Nutzungsabsichten der Investorengruppe wieder. Mälzerei und Stadtmauer wurden in die Planung integriert. Die historischen Keller wurden durch Fachplaner untersucht und Regeln zum Erhalt wurden festgelegt. Die Nähe zur Altstadt, sowie Inhalte der Altstadtsat-

zung wurden bei verschiedenen Themen berücksichtigt, wie z.B. Gebäudekubatur, Fassadengestaltung etc..

Die im Entwurf ersichtlichen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz, z. B. in Dach und Fassade/Erscheinungsbild, stellen die aktuellen Planungsabsichten der Investorengruppe dar. Eine weitere Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist erforderlich.

Detaillierte Auflagen zur Ausführung erfolgen dann wie üblich in der Baugenehmigung bzw. dem Durchführungsvertrag.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Schwabach“. Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde durchzuführen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (sog. Grabungserlaubnis) wurde mit Bescheid vom 05.11.2024 unter Nebenbestimmungen erteilt. Mit der archäologischen Begleitung des Vorhabens hat der Investor das Büro In Terra Veritas GmbH beauftragt.

2.18 Ver- und Entsorgung (Anlage 10)

Wärmeversorgung

Es ist eine zentrale Wärmeversorgung im Bereich des Bauteils 1 mithilfe einer Luft/ Wasser-Wärmepumpenanlage geplant. Eine alternative Option, die momentan noch geprüft wird, ist der Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz im Bereich der Straße Am Holzgarten.

Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sichergestellt.

Zur Versorgung des Quartiers mit Strom ist die Erweiterung der elektrischen Leistung notwendig und es ist voraussichtlich ein neuer Trafo im Erdgeschoss des Bauteils 1 (Vollsortimenter) vorzusehen.

Erneuerbare Energieversorgung

Der Vorhabenträger strebt an, über Photovoltaikanlagen den Anteil erneuerbarer Energien möglichst hochzuhalten und zum Betrieb notwendiger Klimageräte zur Wärme- und Kälteversorgung zu nutzen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Baugebiete ist über den Anschluss an das vorhandene, städtische Mischkanalsystem der umliegenden Straßen möglich.

Entwässerung

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Der sich ergebende max. Abfluss der geplanten Retentionsflächen, Dachflächen und Außenanlagenflächen wird über ein Trennsystem Regenwasser in östlicher Richtung des Grundstücks zu einem vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RÜB) im Kellergeschoss des Bauteils BA3 im Freispiegel geführt.

Von dem vorgesehenen RÜB findet eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal statt.

3 Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll mit diesen Unterlagen die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Parallel wird der Durchführungsvertrag federführend von der Stadt ausgearbeitet.

III. Kosten

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

Planungen und Gutachten werden direkt durch den Investor beauftragt und bezahlt.

Die Übertragung von Erschließungskosten auf den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt werden.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere 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.

Die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden oben unter Punkt „Grünordnerische Maßnahmen – Beitrag zum klimagerechten Städtebau“ beschrieben.