

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“

Baubeschreibung Außenanlagen

Baugrundstück

Die Goldschlägerhof GmbH, 91126 Schwabach, vertreten durch Herrn Uwe Feser, errichtet in Schwabach an der Reichswaisenhausstraße und Zöllnertorstraße auf den Flur-Nr. 566, 566/2; 566/6, 566/7, 566/8, 567 und 567/7, Gemarkung Schwabach einen Vollsortimenter-Markt, eine KiTa sowie Wohn- und Bürogebäude und Tiefgarage. Das Plangebiet wird im Norden durch die Südliche Mauerstraße, im Westen durch den Barratier-Weg, im Süden durch die Reichswaisenhausstraße und im Osten durch die Zöllnertorstraße begrenzt. Die vorhandenen Gebäude werden bis auf das denkmalgeschützte Gebäude abgebrochen. Das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten und wird saniert.

Die Hochbauplanung erfolgt durch das AB Klemm & Partner, 91126 Schwabach.

Das Plangebiet wird aktuell im Westen als Stellplatz genutzt, die anderen Flächen und Gebäude auf der Ostseite („Prell-Areal“) sind derzeit ungenutzt, die Grünflächen sind brachgefallen. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen. Der Stellplatz ist mit Bäumen überstellt, ebenso befinden sich im „Prell-Areal“ größere Bäume.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.700 m²; hiervon entfallen ca. 3.265 m² auf die Neubauten und ca. 350 m² auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude. An der Reichswaisenhausstraße wird zusätzliche eine Tiefgarage errichtet. Die unterbaute Fläche beträgt ca. 1.220 m². Somit beträgt die nicht überbaute Grundstücksfläche ca. 1.865 m².

Das Gelände fällt von Westen nach Osten relativ gleichmäßig von ca. 337,50 auf ca. 336,50 NHN ab. Die Freiflächen werden im Zuge der Baumaßnahme komplett abgeräumt, wobei 7 Bäume im Vorfeld fachgerecht ausgepflanzt und auf einem externen Grundstück (Flur-Nr. 1387, Gemarkung Schwabach) zwischengelagert werden; 5 davon werden nach Abschluss der Baumaßnahme an einem neuen Standort im Geltungsbereich wieder eingepflanzt. 2 weitere Bäume verbleiben auf dem Grundstück und werden während der Baumaßnahmen, ebenso wie die an das Plangebiet angrenzenden „Grenzbäume“ fachgerecht geschützt. Im Vorfeld wurde der Baumbestand erfasst, bewertet und zusammen mit den zu fällenden Bäumen im „Baumbestandsplan“ Plan-Nr. 4.1 BBS dargestellt. Hierin werden auch die Baumschutzmaßnahmen (z.B. Einzäunungen, Wurzelvorhang) vor und während der Baumaßnahme beschrieben. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes und der erforderlichen (Ausgleichs-)Maßnahmen wurde von Baum-Expertisen | Peter Bendik durchgeführt und im Gutachten Baum-Expertisen | Peter Bendik vom 20.02.2025 erläutert (Anlage 1) und in der Bilanzierung des Baumbestands und Ermittlung der Ausgleichspflanzungen von Thiele LandschaftsArchitekten GmbH zusammengefasst (Anlage 2).

Der Oberboden wird vor Beginn der Baumaßnahme und der damit verbundenen Geländemodellierung abgeschoben und abgefahren.

Der Vollsortimenter mit Bäckerei wird nördlich der Reichswaisenhausstraße parallel zum Barratier-Weg angeordnet. Im Obergeschoss des Vollsortimenters soll eine KiTa und weitere Büros untergebracht werden. Unmittelbar im Nordosten angrenzend erfolgt der Neubau eines Gebäudes zur Wohnnutzung (über dem EG). Östlich angrenzend wird im denkmalgeschützten Gebäude an der Südlichen Mauerstraße ein Gastronomiebetrieb untergebracht, weiter östlich zur Zöllnertorstraße werden weitere Gebäude zur Büronutzung errichtet. Die Fläche zwischen dem Vollsortimenter und der Reichswaisenhausstraße wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Die darüberliegende Fläche wird als Stellplatz genutzt; über die Zufahrten erfolgt auch die Anlieferung für den Vollsortimenter.

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.

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 der Bäckerei und als Biergarten mit ca. 200 Sitzplätzen (ca. 25 Garnituren) genutzt werden. Hier werden auch Sitzgelegenheiten und eine kleine Spielfläche mit Kletterturm angeordnet. Eine kleine Bühne (Pavillon) ermöglicht kleinere Kultur-Events (Musik, Theater, ...). Der im Nordosten angrenzende kleine Platz ist für die Außenbestuhlung des Gastronomiebetriebs (ca. 40 Sitzplätze) vorgesehen. Die Wasserwand vor der Bestandsfassade im Süden ist ein zusätzliches belebendes Element und trägt zur Kühlung der Umgebungstemperaturen bei.

Der Garten- und Spielhof mit (Bestands-)Bäumen im Norden bietet eine ruhigere Rückzugsfläche für die Wohnungen. Hier wird ein weiteres Spielgerät angeordnet.

Die Plätze und Wege werden mit attraktiv gestalteten Pflanzbeeten aus Stauden und heimischen Sträuchern eingefasst und mit Bäumen überstellt. Dadurch wird das Kleinklima in den Höfen und die Aufenthaltsqualität verbessert. Die Fassaden erhalten zur Gestaltung und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse soweit möglich eine mit geeigneten Seilsystemen geführte Begrünung aus geeigneten Rank- und Schlingpflanzen.

Für das Bauvorhaben läuft derzeit das Verfahren für einen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Nr. VEP S-XI-24.

Außenanlagen

Geländeflächen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Neubauten werden knapp über dem Niveau der angrenzenden Wege- und Platzflächen eingestellt, um durchgängig Barrierefreiheit zu erreichen. Neue Pflanz- und Rasenflächen im Normalgelände mit Bodenschluss werden entsprechend der erforderlichen Mindestdicken ausgehoben. Für die Baumstandorte auf unterbauten Flächen der

Tiefgarage und der Dachflächen über dem Erdgeschoss werden Pflanztröge vorgesehen, die eine Substrat-Mindestdicke von 100 cm gewährleisten.

Für den vorhandenen Baumbestand werden Baumschutzmaßnahmen nach den einschlägigen Normen und Regelwerken (FGSV – R SBB 2023, DIN 18920 und FLL-Empfehlungen) durchgeführt. Neben dem Einbau von Wurzelvorhängen im Aufgrabungsbereich und Baumschutzzäunen bzw. Stammschutz werden je nach Erfordernis standortverbessernde Maßnahmen (wie z.B. Wurzelraumbelüftung oder der Einbau von Wurzelbrücken) durchgeführt. Daneben erfolgt an den zu erhaltenden und zu verpflanzenden Bäumen ein fachgerechter Kronenrück- und Auslichtungsschnitt nach FLL-ZTV Baumpflege. Auf das Gutachten von Baum-Experten | Peter Bendik vom 20.02.2025 wird verwiesen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im „Maßnahmenplan“ Plan-Nr. 4.2 BMP dargestellt.

Die Spielflächen erhalten wasserdurchlässige Fallschutzbeläge aus Feinkies und Sand mit falldämmenden Tragschichten in den erforderlichen Dicken.

Befestigte Flächen

Die Verbindungswege und Bewegungsflächen sind soweit erforderlich als Feuerwehr- und Rettungswege ausgeformt. Die Befestigung erfolgt mit Betonpflaster DIN 18501 mit wasserdurchlässiger Fuge (z.B. Fa. Godelmann Klimastein GDM). Für den Haupteingang des Vollsortimenters ist ein Belag aus Großformat-Betonplatten vorgesehen. Soweit erforderlich werden taktile Leitplatten in den Wegebereichen angeordnet.

Stellplätze

Die oberirdischen Stellplätze über der Tiefgaragendecke erhalten soweit möglich einen Belag aus Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Fuge. Die Zufahrten zu den Stellplätzen über der Tiefgarage sind mit Asphaltdecken gemäß DIN 18317 geplant.

Die insgesamt erforderlichen 69 Fahrradabstellplätze werden in der Nähe des Vollsortimenters bzw. der Wohnungen und der Platzflächen angeordnet. Am Zugang zur KiTa werden zusätzlich noch Abstellflächen für Tretrroller vorgesehen.

Einfriedungen / Mauern

Der oberirdische Stellplatz erhält an den zu-/Abfahrten jeweils eine Schrankenanlage, die außerhalb der Öffnungszeiten des Vollsortimenters geschlossen werden. Weitere Einfriedungen sind nicht vorgesehen.

Entwässerung / Bewässerung

Das Niederschlagswasser aus Wegen und Plätzen wird, soweit es die vorhandenen Geländehöhen zulassen, den bestehenden Grünflächen und Baumscheiben zugeleitet, die zum Teil als Verdunstungsbeete angelegt werden. Hier wird das Niederschlagswasser nach dem Schwammstadt-

Prinzip gespeichert und die Umgebungstemperatur über die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird gekühlt.

Das Wasser aus den Dachflächen, den unterbauten und sonstigen befestigten Flächen soll in Retentionsanlagen auf der Decke des 1.OG und der TG-Decke zwischengespeichert und verzögert über eine unterirdische Zisterne mit Drosselung dem öfftl. Kanalsystem zugeleitet werden. Die Entwässerungsplanung erfolgt durch das IB Woydera & Trommen, 90762 Fürth.

Die Bewässerung der sämtlicher Grünanlagen (Rasen- und Pflanzflächen) sowie der Pflanztröge und der Fassadenbegrünung erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage mit Unterflur-Wasserleitungen. Die Möglichkeit zur Verwendung des in der Zisterne zwischengespeicherten Niederschlagswassers wird geprüft.

Einbauten / Ausstattung

Auf dem Grundstück verteilt werden Rund- und Parkbänke als Rast- und Ruhegelegenheit aufgestellt. Soweit erforderlich werden diese mit Papierkörben ergänzt. Kleinere Spielgeräte laden zum aktiven Spiel für die Kinder ein.

Am großen Platz wird zusätzlich ein Brunnen als erlebbare Wasserwand integriert. Diese sorgt durch die Verdunstung und Vernebelung für eine Reduzierung hoher Umgebungstemperaturen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Die Fahrradstellplätze im Gartenhof werden mit einer stabilen Metallkonstruktion überdacht.

Müll und Reststoffe aus der KiTa, den Wohnungen, der Gastronomie sowie den Büros werden, soweit sie nicht in den Gebäuden angeordnet werden können, in ortsnah angeordneten Mülleinhausungen aus Holz/Stahl gelagert und wird am Abholtag auf hierfür vorgesehene Flächen herausgestellt.

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt im Bereich der Plätze und Wegeverbindungen mit passenden Mastleuchten, die Leuchtmittel werden insektenfreundlich ausgelegt. Für die Anordnung von E-Ladesäulen sind oberirdisch Bereiche auf dem Parkplatz vorgesehen. Die Elektroplanung erfolgt durch das IB Woydera & Trommen, 90762 Fürth.

Pflanz- und Saatflächen

Die neu herzustellenden Pflanz- und Rasenflächen mit Bodenschluss werden mit angeliefertem Oberboden gemäß DIN 18915 angedeckt. Die Bodenverbesserung erfolgt mit Dünger und Bodenhilfsstoffen (z.B. Erdkompost), einschl. Einarbeiten und Bodenlockerung. Die Baumgruben mit Bodenschluss werden mit geeigneten Baumsubstraten (überbaubar) nach FLL verfüllt.

Die Pflanztröge auf der Decke der TG und über dem EG des Vollsortimenters werden mit geeigneten Substrat mit den für die Wasserspeicherung und Durchlüftung erforderlichen Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinien verfüllt.

Der geschützte Baumbestand (2 Stück) und die nach Abschluss der Baumaßnahme wieder im Plangebiet gepflanzten 5 Bäume werden durch 19 Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen ergänzt. Der ökologische Wert von Großbaumverpflanzungen und Neuanpflanzungen wird in der beiliegenden Stellungnahme von Baum-Experten – Peter Bendik (Anlage 3) erläutert.

Die Pflanzflächen entlang des Barratier-Weges und der Reichswaisenhausstraße, in den Höfen und entlang der Fußwege sowie in den Baumscheiben und Pflanztrögen werden mit Groß- und Normalsträuchern, Bodendeckern sowie Stauden und Gräser bepflanzt. Die Fassaden erhalten soweit möglich eine mit Seilsystemen geführte Begrünung aus geeigneten Rank- und Schlingpflanzen. Die Pflanzenauswahl ist der beigefügten Auswahlliste zur Bepflanzung von Thiele LandschaftsArchitekten (Anlage 4) zu entnehmen.

Pflanzenlieferung und Pflanzarbeit erfolgt gemäß DIN 18916, ebenso die Fertigstellungspflege.

Die Rasenflächen werden, soweit erforderlich, mit einer strapazierfähigen Gebrauchsrasenmischung (FLL/RSM 2.3) angesät. Ansaat und Fertigstellungspflege erfolgen nach DIN 18917.

Die Dächer der Mülleinhäusungen und der Nebengebäude sowie der TG-Zufahrt werden zum Großteil extensiv begrünt. Die Ausführung erfolgt einschichtig mit einer Substratdicke von 10 cm mit einer Sedum-Sprossenaussaat mit Dachrandausbildung und Pflegewege aus Kies gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie. Durch die Dachbegrünung wird der Wasserabflussbeiwert (K) entscheidend reduziert und der Ablauf stark verzögert, so dass weniger Dachwasser dem Kanalsystem zugeführt werden müssen.

Auf den Dächern über dem EG des Vollsorbitimenters werden zum Rückhalt des Niederschlagswassers Retentionsflächen angelegt, die mit einer intensiven Rasenansaat (FLL/RSM 2.2) begrünt werden. Die Planung erfolgt durch das Architekturbüro in Abstimmung mit der Fa. OptiGrün.

Baumbilanz

Von den im Geltungsbereich vorhandenen 35 Bäumen müssen wegen der Baumaßnahme und aus Gründen ihrer Vitalität 26 Bäume gefällt werden. Davon werden 19 Bäume durch geeignete Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück ersetzt. 2 Bäume können durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten bleiben, die weiteren 7 Bäume werden vor Beginn der Baumaßnahme fachgerecht durch die Fa. Opitz ausgegraben und auf ein vom Bauherrn zur Verfügung gestelltes Grundstück (Flur-Nr. 1387, Gemarkung Schwabach) verpflanzt und versorgt. 5 Bäume davon werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder auf dem Baugrundstück eingepflanzt.

Die betroffenen Baumarten sowie die als Ersatzpflanzung vorgesehene Baumarten werden in der beigefügten „Bilanzierung des Baumbestands und Ermittlung der Ausgleichspflanzungen“ (Thiele LandschaftsArchitekten vom 04.08.25), das Gutachten von Baum-Experten - Peter Bendik vom 20.02.25 und die „Auswahlliste zur Bepflanzung“ dargestellt. Auf die beigefügten Planunterlagen „Baumbestandsplan“ Plan-Nr. 4.1 BBP, „Maßnahmenplan“ Plan-Nr. 4.2 BMP und „Freiflächengestaltungsplan“ Plan-Nr. 4.3 FFG von Thiele LandschaftsArchitekten“ vom 26.09.25 wird verwiesen.

Aufgestellt: Schwabach, den 26.09.2025 / cb

Thiele LandschaftsArchitekten GmbH

Anlagen:

- 1) Gutachten von Baum-Expertisen - Peter Bendik (20.02.25)
- 2) Bilanzierung des Baumbestands und Ermittlung der Ausgleichspflanzungen - Thiele LandschaftsArchitekten (26.09.25)
- 3) Ökologischer Wert von Großbaumverpflanzungen und Neuanpflanzungen von Baum-Expertisen - Peter Bendik (05.08.25)
- 4) Auswahlliste zur Bepflanzung - Thiele LandschaftsArchitekten (26.09.25)
- 5) Baumbestandsplan Plan-Nr. 4.1 BBP - Thiele LandschaftsArchitekten (26.09.25)
- 6) Maßnahmenplan Plan-Nr. 4.2 BMP - Thiele LandschaftsArchitekten (26.09.25)
- 7) Freiflächengestaltungsplan Plan-Nr. 4.3 - Thiele LandschaftsArchitekten (26.09.25)