

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Weiß	= beteiligt, keine Äußerung
Hellgrau	= Stellungnahme, keine Bedenken
Grau	= Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.	Nachbargemeinden / Metropolregion	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
1	Gemeinde Kammerstein			X		5
2	Gemeinde Rednitzhembach			X		5
3	Gemeinde Rohr			X		5
4	Markt Wendelstein			X		5
5	Stadt Erlangen				X	
6	Stadt Fürth – Rathaus				X	
7	Stadt Nürnberg – Stadtplanungsamt (Stpl/4GS-3)			X		6

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Öffentlichkeit 1	X	X			6
	Öffentlichkeit 2	X	X			9
	Öffentlichkeit 3	X	X			9
	Öffentlichkeit 4	X	X			10
	Öffentlichkeit 5	X	X			13
	Öffentlichkeit 6	X	X			18
	Öffentlichkeit 7	X	X			18
	Öffentlichkeit 8	X	X			21

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Öffentlichkeit 9	X	X			24
	Öffentlichkeit 10	X	X			30

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X	X		31
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth			X		31
	Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Roth			X		31
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege				X	
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege	X	X			31
	Bund Naturschutz – Kreisgruppe Schwabach	X	X			34
	Deutsche Telekom Technik GmbH	X	X			36
	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt St. Martin				X	
	Fränkisches Überlandwerk AG				X	
	Gewerbeaufsichtsamt				X	
	Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V.	X	X			38
	Handwerkskammer Mittelfranken			X		39
	Industrie- und Handelskammer Nürnberg	X	X	X		39
	Infra Fürth GmbH				X	
	Integrationsrat				X	
	Katholisches Pfarramt St. Sebald				X	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd				X	
	Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. (Handelsverband Bayern e.V.)	X	X			43
	Landratsamt Roth – Gesundheitsamt				X	
	N-ERGIE Netz GmbH		X	X		45
	Planungsverband Region Nürnberg			X		45
	Regierung von Mittelfranken			X		46
	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern			X		46
	Staatliches Bauamt	X	X			46
	Staatliches Schulamt Schwabach-Roth				X	
	Stadttheimatspflegerin				X	
	Stadtratspflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima	X	X			47
	Staddienste Schwabach GmbH			X		54
	Stadtverkehr Schwabach GmbH	X	X			54
	Stadtwerke Schwabach GmbH	X			X	56
	TenneT TSO GmbH			X		57
	VCD – Mobilität für Menschen	X	X			57
	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH				X	
	Vodafone GmbH		X			59
	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	X	X			59
	Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum			X		62

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Nr.	Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Untere Denkmalschutzbehörde		X			63
	Umweltschutzamt	X	X			64
	Kommunale Abfallwirtschaft		X			64
	Untere Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde	X	X			65
	Untere Naturschutzbehörde	X	X			65
	Untere Wasserrechtsbehörde		X			66

Nr.	Stadt Schwabach – Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
	Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung		X	X		68
	Amt für Mobilität und Klimaschutz - Verkehrsplanung	X	X			69
	Baubetriebsamt		X			68
	Bauordnungsamt			X		68
	Schul- und Sportamt				X	
	Tiefbauamt	X	X			72

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Nachbargemeinden / Städte Metropolregion</b>	
<b>Gemeinde Kammerstein</b> (03.07.2024)	
Die Gemeinde Kammerstein hat in Ihrer Gemeinderatssitzung am 25.06.2024 keine Einwände, gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“, erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeinde Rednitzhembach</b> (22.05.2024)	
Seitens der Gemeinde Rednitzhembach bestehen keine Einwände, da wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeinde Rohr</b> (14.06.2024)	
Die Gemeinde Rohr hat in seiner Sitzung am Dienstag, den 11.06.2024 über den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Von Seiten der Gemeinde Rohr werden gegen die bestehenden Planungen keine Einwände erhoben. Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr kann von einer erneuten Beteiligung im weiteren Verfahren von Seiten der Stadt Schwabach abgesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Markt Wendelstein</b> (21.06.2024)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses vom 13.06.2024.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Stadt Nürnberg</b> (03.06.2024)	
Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Öffentlichkeit</b>	
<b>Öffentlichkeit 1</b> (22.05.2024)	
Durch das bestehende Grundstück verläuft von Norden nach Süden eine Grünachse, welche in der vorliegenden Planung leider nur wenig Berücksichtigung findet. Sie stellt für uns eine der wenigen ungenutzten grünen Oasen mitten in der Stadt dar. Es sind in der Planung nur 4 Bäume mit Nummern bezeichnet, daher gehen wir davon aus, dass auch nur dieser Baumbestand erhalten werden soll. Diese Grünachse auch künftig zu erhalten und diese in den Entwurf stärker mit einzubinden würden wir sehr begrüßen. Der Erhalt würde einen enormen Mehrwert für die Aufenthaltsqualität des Quartiers und für das gesamte Klima innerhalb der Stadt mit sich bringen. Die geplante Intensivbegrünung, wie sie auf den eingeschossigen Flachdächern angedacht ist, wird die bestehende Grünachse nicht ersetzen können. Diese wird außerdem für Passanten nicht wahrnehmbar sein, da sich diese Bereiche mind. 6m über GOK befinden und wohl auch nicht öffentlich zugänglich sein werden. Auch die zusätzlich zur Kompensation angedachten Baumersatzpflanzungen oberhalb der Tiefgarage bzw. im Bereich des Parkplatzes können diesen Mehrwert künftig nicht adäquat ersetzen. Es wäre sehr wünschenswert, wenn man nochmals überprüft, wie man die bestehende Grünachse in die Planung stärker mit einbinden könnte und mit entsprechenden Nutzungen belegt. Sei es als Grünachse mit Anbindung und Nutzung durch die Kita, als Spielplatz, Anbindung an	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Der Baratier-Weg als Nord-Süd-Fußgängerachse bleibt erhalten. Mit der Planung wird zudem eine Fußgängerachse zwischen der Südlichen Mauerstraße und der Reichswaisenhausstraße sowie zwischen der Zöllnertorstraße und dem Baratierweg geschaffen. Am Kreuzungspunkt der beiden Verbindungen wird ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Bestandsbäumen sowie verpflanzten Bestandsbäumen geschaffen. Auch die Verbindungen selber sind mit Baumpflanzungen versehen. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden mehr Bäume zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich sind nun auch fünf verpflanzte Bestandsbäume im Plangebiet bestimmt. Zwei weitere Bestandsbäume von der bisherigen Parkplatzanlage werden ebenfalls verpflanzt und auf einem Grundstück des Vorhabenträgers neu gepflanzt. Als Ausgleich für die zu fallenden Bäume sind in einer Baumbilanz 17 Neupflanzungen von Bäumen ermittelt worden. Im Bebauungsplan werden 19 Neupflanzungen sowohl in den Freianlagen als auch auf dem Freibereich der Kita gepflanzt. Für die Neupflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage sowie des Lebensmittelmarktes sind ein Mindestbodenaufbau von 0,9 m für

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>den Biergarten, etc. Auch wenn hierfür wohl eines der kleineren neuen Wohngebäude entfallen müsste, würde der Erhalt und die Aufwertung der Grünachse doch sehr zum Wohle aller beitragen.</p> <p>Bei dem geplanten großen Gebäudekomplex mit Supermarkt, Kita, Büro, Hotelweiterung, etc. sind in der Planung drei Geschosse + Dach angegeben. Die Wirkung, die von diesem Gebäudekomplex ausgeht, ist auf Grund der Geschosshöhe im EG mit über 5m mehr einem 4-Geschosser + Dach gleichzusetzen. Die angrenzende Bebauung bewegt sich aber nur in einem Bereich von einem bis max. drei Geschossen + Dach und erscheint uns daher deutlich überhöht (Hinweis: Die Gebäudehöhe der angrenzenden Südlichen Mauerstraße 11b ist falsch angegeben).</p> <p>Außerdem wird auch das Baudenkmal der alten Mälzerei von dem Gebäudekomplex um 3m überragt. Um die besondere Stellung des Denkmals zu wahren, sollte nach unserem Empfinden der Neubau nicht höher als dieses sein. Eine Reduktion um ein Geschoss würde sich daher sehr positiv auf die Wirkung des großflächigen Gebäudekomplexes auswirken, vor allem um sich so wohlwollender in die Eigenart der angrenzenden Bebauung einfügen zu können. Die Anzahl der städtebaulich verträglichen Geschosse sollte demnach nochmals überprüft werden.</p> <p>Städtebaulich ist auch das Einrücken des Gebäudekomplexes weg von der Reichswaisenhausstraße als ungünstig zu betrachten. Die klar erkennbare Bebauungskante dieses Straßenabschnittes und der weiterführenden Südlichen Ringstraße wird hierdurch verwässert.</p>	<p>kleinkronige und 1,2 m für mittelkronige Bäume festgesetzt, um deren Wachstum und Vitalität zu sichern.</p> <p>Der „grüne“ Charakter wird sich durch die Planung verändern, durch die zu erhaltenen Bestandsbäume wie auch die Neuanpflanzungen können auch weiterhin Verbesserungen des Kleinklima und der Aufenthaltsqualität erreicht werden.</p> <p>Die Geschossigkeiten für die Hotelweiterung sind mit 4 Vollgeschossen (3+D) korrekt angegeben, im Bereich des Lebensmittelmarktes sind 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich des Hotels beträgt die Wandhöhe ca. 9,5 m und die Firsthöhe des zurückspringenden Dachs ca. 12,3 m über Straßenniveau und im Bereich des Lebensmittelmarktes beträgt die Wandhöhe ca. 13,4 m und die Firsthöhe ca. 15,0 m über Straßenniveau.</p> <p>Die Firsthöhe des denkmalgeschützten Mälzereigebäudes, die der umgebenden Gebäude entspricht, beträgt ca. 11,6 m. Ein Großteil der geplanten Gebäudeteile fügt sich mit ihrer Höhe der Umgebung ein. Lediglich ein Gebäudeteil überragt die Umgebungshöhe mit dem höchsten Punkt des Satteldachs um ca. 1 Geschoss. Aus städtebaulicher Sicht wird diese als vertretbar gesehen und ist mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden in der Begründung zum Bebauungsplan bewertet.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen von 0,4 H überschlägig ermittelt. Darin aufgezeigte Überschreitungen auf benachbarte Grundstücke Dritter oder über die Straßenmitte hinaus werden in der Begründung aufgezeigt und bewertet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den Überschreitungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder Baurecht benachbarter Dritter zurückgenommen würde.</p> <p>Im Bestand wird der Straßenraum zur Reichswaisenhausstraße ebenfalls durch Baumstandorte begrenzt, was im Bestand als positive Auflockerung sowie als Eingang in den dahinterliegenden Bereich wahrgenommen werden kann. Die geplanten Baumanpflanzungen nehmen dieses Thema wieder auf.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Grundsätzlich stellt sich uns aber auch die Frage, inwiefern ein Supermarkt an dieser Stelle überhaupt sinnvoll ist. Die Verkehrssituation werten wir in diesem Bereich der Stadt als sehr angespannt.</p> <p>Durch die neue Zufahrt zu dem Supermarkt würde sich diese Situation noch weiter zuspitzen!</p> <p>Wäre es hier nicht sinnvoller, ein Mischgebiet ohne einen Supermarkt zu verwirklichen? Auf Grund der Zentrumsnähe und zum Schwabachgrund wäre hier doch eine noch größere Ausnutzung des Grundstücks für Wohn- und Geschäftsraume anstelle eines Supermarktes für die Schwabacher wünschenswert.</p>	<p>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 ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinnen einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen.</p> <p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden.</p> <p>Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt, womit die Bandbreite der geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen, nichtstörendes Gewerbe wie Büronutzung und Arztpraxen, Kita, Veranstaltungsräume) umgesetzt werden kann.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Öffentlichkeit 2</b> (22.05.2024)</p> <p>Durch das Bauvorhaben fällt der Großparkplatz an der Reichswaisenhausstraße weg. Dieser ist jedoch meiner Meinung für die Anwohner in der Petzoldtstraße essentiell, da in der Petzoldtstraße selbst nicht genügend Möglichkeiten für die Anwohner bestehen, ihre KFZ zu parken. Dieser Parkplatz reicht zu Stoßzeiten dann oft auch nicht aus. Weswegen ich einer Verminderung der Parkplatzanzahl sehr kritisch gegenüberstehe.</p> <p>Im Erläuterungstext schreiben sie im Absatz Parkierung, dass es eine Tiefgarage geben wird, dies finde ich super, wenn eine Einfahrtöhe von min: 2,10 Metern gegeben ist.</p> <p>Es sollte bitte die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Anwohner der Petzoldtstraße in dieser Tiefgarage Stellplätze bekommen, bzw. dort einen Stellplatz günstig mieten können.</p> <p>Ein System, wie es gerade mit den gelben Dauerparkausweisen gibt, wäre hier wünschenswert.</p> <p>Auch sollte während der Bauphase es eine Möglichkeit geben, dass Teile des Parkplatzes für Besitzer eines Dauerparkausweis / Anwohner Petzoldtstraße nutzbar bleiben.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Von den 114 bestehenden Parkplätzen, die entfallen, können 48 Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kompensiert werden und im Bereich der Petzoldtstraße befinden sich zahlreiche Parkplätze im Straßenraum, die von dortigen Bewohnern genutzt werden können. Die Dichte im Stadtquartier rund um die Petzoldtstraße lässt zudem ausreichend Raum für Stellplätze auf dem eigenen Grundstück für den Stellplatznachweis zu.</p> <p>Die 48 Parkplätze sind von der Stadt für die allgemeine Öffentlichkeit zur Verfügung gestellte und nicht für den individuellen Nachweis gedachte Stellplätze. Die übrigen Stellplätze dienen dem Stellplatznachweis der geplanten Nutzungen. Ob private Anmietungen möglich sind, ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Ob die Stadt zukünftig Dauerparkausweise für die öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage ausstellt, ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 114 Parkplätze kompensieren.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 3</b> (05.06.2024)</p> <p>Durch Facebook wurde ich auf die Neugestaltung Goldschlägerhof aufmerksam.</p> <p>Ich hätte eine Anregung zur Gestaltung bzw. eine vertikale Begrünungsvariante, die man in die Gestaltung mit ein fliesen lassen kann. Es handelt sich um die Pflanzen-Gabione.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Freianlagenplanung wird geprüft, inwieweit die Verwendung von Gabionen sinnvoll und angebracht ist.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ich bin für den Raum Schwabach, Roth, Nürnberg und Fürth der Ansprechpartner was die Beratung, Gestaltung, Aufbau und Pflege dieses Systems betrifft. Referenzen gibt es mittlerweile in Schwabach, Wendelstein und Fürth. Ein großes Projekt wird dieses Jahr in Schwabach (Privatkunde) verwirklicht. Hier stellen wir ca. 45 m dieser Gabione als Sicht- und Schallschutz auf. In die 45 m Gabionen ziehen ca. 6000 mehrjährige Stauden ein. Von der Nascherdbeere bis hin zu vielen Blühstauden, die Lebensraum für viele Bienen und Insekten bieten.</p> <p>Auf der Homepage kann man einiges darüber erfahren. Etwas Infomaterial inkl. Bilder setze ich in den Anhang.</p> <p>Die Städte müssen grüner werden und diese Gabionen bieten nachhaltig die Möglichkeit dafür.</p>	
<p><b>Öffentlichkeit 4</b> (20.06.2024)</p>	
<p>Zusammen mit [...] bin ich Eigentümerin des Anwesens Südliche Mauerstraße 12, Fl.Nr. 69, Gem. Schwabach und somit direkte Nachbarin zu dem Vorhaben.</p> <p>Die städtebaulichen Entwürfe habe ich mir genau angeschaut und dabei bei den Vorlagen zur Stadtratssitzung am 26.4.2024 eine Unvollständigkeit festgestellt. Die Anlage 05-städtebaulicher Entwurf-Blatt 3 zeigt überwiegend die Ansichten des Bauvorhabens, teilweise mit Schnitten, aus allen Himmelsrichtungen. Angaben der Firshöhen und Geschosshöhen wurden dargestellt. Es fehlen leider die Angaben der Geschosshöhen für die Nordansicht. Es handelt sich bei diesem Gebäude um das Nachfolgergebäude der ehemaligen Goldschlägerei. Dieses liegt vis-a-vis von meinem/unserem Anwesen und tangiert uns besonders.</p> <p>Ich bitte Sie, dies zu vervollständigen.</p> <p>Soweit ich diesem "Entwurf" entnehmen konnte, wird das Gebäude höher als die alte Mälzerei, welche daneben liegt. Die abgerissene Goldschlägerei, Südliche Mauerstr. 7b, war deutlich niedriger, und durch das zweigeteilte Walmdach nicht so massiv. Das bedeutet, dass mein Gebäude, welches sehr nah</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Angaben zur Geschossigkeit und der Höhen der Gebäude werden zum Entwurf des Bebauungsplans aktualisiert und gegebenenfalls ergänzt.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen von 0,4 H überschlägig ermittelt. Darin aufgezeigte Überschreitungen auf benachbarte Grundstücke Dritter oder über die Straßenmitte hinaus werden in der Begründung aufgezeigt und bewertet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den Überschreitungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zu diesem geplanten Haus steht, Einbußen beim Licht- und Sonneneinfall haben würde. An die Nähe sind wir in der Altstadt gewöhnt, aber die Höhe ist ausschlaggebend.</p> <p>Bei der voraussichtlich geplanten Bebauungshöhe ist eine deutliche Verschattung meines Hauses zu befürchten; speziell die tiefstehende Wintersonne ist dann für meine Wohnqualität nicht mehr vorhanden. Des Weiteren kommt noch dazu, dass im Westen das große Gebäude des Supermarktes entstehen soll und die Besonnung aus einer weiteren Richtung wegfällt. Der Neubau sollte sich an die bereits vorhandene Bebauung anpassen und einfügen. Dieses Ausmaß des Supermarktgebäudes finden sie bei keinem Gebäude der Umgebung. Schließlich befinden wir uns in der Altstadt und stehen unter Ensembleschutz.</p> <p>Bei der Veranstaltung am 16. April 2024 sicherte Herr Architekt Klemm meiner Nachbarin, [...], eine Simulation des Sonnenstandes für das Anwesen Südliche Mauerstr.12 zu. Das muss stattfinden, bevor der Stadtrat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan endgültig verabschiedet. Auch gehe ich davon aus, dass bis zu diesem Zeitpunkt komplette und vollständige Pläne vorliegen, die wir einsehen können. (Alle Geschossflächen mit vorgesehener Nutzung, ausgearbeitete Ansichten mit Gebäudehöhen, etc.)</p> <p>Wie schon erwähnt, war das Gebäude der ehemaligen Goldschlägerei wesentlich niedriger (siehe Fotos im Anhang). Ca. 3 m Wandhöhe und ein Walmdach, in dem sich noch ein Geschoss befand. In der jetzigen Planung an dieser Stelle ist der Supermarkt im Erdgeschoss präsent. Darüber ist eine Wohnung/Einzelhandel und im Dachbereich noch eine zweite Wohnung geplant (Anlage 03-städtebaulicher Entwurf-Blatt 1). Es ist von einer Wandhöhe von 8 m auszugehen und somit fallen Abstandsflächen an, die geplante Dachneigung nicht eingerechnet. Diese Flächen fallen unweigerlich bei dieser engen Bebauung auf mein/unser Grundstück. Das kann ich so nicht hinnehmen.</p> <p>Einen weiteren Punkt möchte ich ansprechen. Bei dem im Nov./Dez.2023 erfolgten Abriss des Gebäudes, Südliche Mauerstr.7b, kam es zu Beeinträchtigungen. Die Garagen auf meinem/unserem Grundstück waren nicht benutzbar. Ich wurde nicht informiert, eine Kommunikation war nicht vorhanden. Aus</p>	<p>und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder Baurecht benachbarter Dritter zurückgenommen würde.</p> <p>Die Firsthöhe des denkmalgeschützten Mälzereigebäudes, die der umgebenden Gebäude entspricht, beträgt ca. 11,6 m. Ein Großteil der geplanten Gebäudeteile fügt sich mit ihrer Höhe der Umgebung ein. Lediglich ein Gebäudeteil überragt die Umgebungshöhe mit dem höchsten Punkt des Satteldachs um ca. 1 Geschoss. Aus städtebaulicher Sicht wird diese als vertretbar gesehen und ist mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden in der Begründung zum Bebauungsplan bewertet.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wird die erstellte Besonnungsstudie Teil der Unterlagen für den Entwurfsbeschluss, ebenso werden Ansichten und geschossweise Darstellungen der geplanten Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und in der anschließenden öffentlichen Auslegung bereitgestellt.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen von 0,4 H überschlägig ermittelt. Darin aufgezeigte Überschreitungen auf benachbarte Grundstücke Dritter oder über die Straßenmitte hinaus werden in der Begründung aufgezeigt und bewertet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den Überschreitungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder Baurecht benachbarter Dritter zurückgenommen würde.</p> <p>Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann der Bebauungsplan durch festgesetzte Baugrenzen und -linien sowie festgesetzten maximalen Wandhöhen auch niedrigere Abstandsflächen bestimmen. Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Stellungnahmen**

dieser Erfahrung heraus, fordere ich, dass in derartigen Situationen, während der Bauphase, Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.  
Ich hatte zu diesem Zeitpunkt auch Sorge um die Standsicherheit meines Gebäudes, da sich der Lüftungsschacht des Gewölbekellers der alten Goldschlägerei unter meinem Haus befindet.  
Der Bau der geplanten doppelstöckigen Tiefgarage von der Reichswaisenhausstraße bis unter die Hotelenerweiterung wird neue Erschütterungen mit sich bringen. Die Goldschlägerhof GmbH sicherte mir ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren zu. Das ist bei diesem massiven Eingriff in die Tiefe unbedingt erforderlich.

Eine weitere Sorge betrifft die Versiegelung dieses Grundstückes und damit verbundene nicht mehr vorhandene Versickerung des Regenwassers. Der Parkplatz an der Reichswaisenhausstraße ist vorbildlich im Schwabacher Stadtgebiet. Bei den derzeitigen Wetterkapriolen, insbesondere bei Starkregen, sollte auf ausreichende Rückhaltebecken großer Wert gelegt werden. Mein Grundstück wurde bis jetzt von Kellerüberschwemmungen verschont.

**Abwägungsvorschläge**

Gem. § 3 Abs. 4 VOB/B ist vor Baubeginn der Zustand von Straßen, Gelände, Vorfluter etc. sowie der baulichen Anlagen in der Umgebung aufzunehmen, um evtl. Schäden durch die bauliche Maßnahme protokollieren zu können.  
Dieses Vorgehen ist sowohl im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümer als auch des Investors.

Auch wenn die Verantwortung zunächst beim privaten Investor liegt, ist es wichtig, dass die Öffentlichkeit nicht ganz allein gelassen wird.  
So wurde vereinbart, dass vor der Umsetzungsphase die Anwohner durch den Vorhabenträger informiert werden, wie diese etwa ablaufen soll und an wen sie sich wenden können, wenn es Grund für Nachfragen oder Beschwerden gibt.  
Dies ist von Seiten der Stadt Schwabach auch wichtig, damit die Umsetzung des Projekts in einem Miteinander und nicht Gegeneinander stattfinden kann.  
Damit die Belastungsphase für die Anwohner nicht endlos wird, wird vereinbart die abschnittsweise Umsetzung zügig voranzubringen. Nach der Realisierung erwartet die umliegenden Anwohner ein Mehrwert an öffentlichen Wegstrukturen und Aufenthaltsbereichen (Quartiersplatz).

Bei Neubauvorhaben ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Mithilfe eines Entwässerungskonzepts werden auf den Flachdächern Retentionsflächen erstellt sowie ein zentrales, unterirdisches Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets errichtet und danach gedrosselt an den öffentlichen Kanal abgegeben. Mit dem Tiefbauamt abgestimmt, ist eine Ableitung von maximal 5 l/s von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis für den Fall von Starkregenereignissen erstellt worden, der aufzeigt, dass Niederschlagswasser soweit zurückgehalten werden kann, dass Grundstücke im Plangebiet sowie daran angrenzend nicht überflutet werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Abschließend möchte ich feststellen, dass nach meiner Ansicht durch das Bauvorhaben der Autoverkehr in die Altstadt von Schwabach gezogen wird. Das kann nicht im Sinne der Verantwortlichen der Stadtspitze sein. Ob an dieser Stelle überhaupt ein Vollsortimenter sinnvoll ist, sei dahingestellt. Ich hoffe auf ein aussagekräftiges Gutachten über das Einkaufsverhalten der Schwabacher Bürger/innen.</p> <p>Auf Grund meiner Einwendungen veranlassen Sie bitte die notwendigen Schritte, so dass sich meine Wohnbedingungen, und auch die meiner Erben, nicht verschlechtern.</p>	<p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden.</p> <p>Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p> <p>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 ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinnen einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 5</b> (30.06.2024)</p>	
<p>Mit großem Interesse habe ich die Veranstaltungen der Stadt Schwabach zum o.g. Bauvorhaben verfolgt und möchte dazu ein paar Anmerkungen machen. Zusammen mit [...]bin ich Eigentümerin des Anwesens Südliche Mauerstraße 12, Fl-Nr. 69 in Schwabach und somit direkte Nachbarin an der Nordseite des Areals.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Angrenzende Häuser</b> Zwischen meinem Anwesen und der „Rückseite“ des Goldschlägerhofs sind nur ca. 8m Abstand. Bisher stand meinem Haus gegenüber die ehemalige Blattgoldschlägerei, Südliche Mauerstraße 7b (ein Stockwerk und ein zweigeteiltes Walmdach mit einem weiteren Geschoss). Die Goldschlägerei war deutlich niedriger als die danebenliegende alte Mälzerei.</p> <p>Wie aus den Plänen hervorgeht, sollen nun auf der Nordseite des Goldschlägerhofareals, also genau meinem Anwesen gegenüber, Häuser gebaut werden, die deutlich höher sind als die ehemalige Blattgoldschlägerei, ja sogar höher als die alte Mälzerei. Wie sieht es da mit den einzuhaltenden Abstandsflächen aus?</p> <p>Durch die geplante höhere Bebauung der „nördlichen“ Häuser würde deutlich weniger Licht und Sonne auf mein Anwesen bzw. zu mir ins Haus kommen, da die Sonne einen Großteil des Jahres dann nicht mehr oder nur noch für kurze Zeit über die hohen Gebäude scheinen könnte. Auch das höchste Gebäude, der Supermarkt, würde mir zusätzlich Licht aus westlicher Richtung nehmen. Dies sollte durch ein von Herrn Klemm versprochenes „Lichtgutachten“ vor der endgültigen Verabschiedung des Bebauungsplanes geklärt werden. Eine deutliche Verschattung würde meine Lebensqualität entscheidend vermindern und auch den Wert meines Hauses enorm reduzieren und kann ich so nicht hinnehmen.</p> <p>Die neuen Häuser Richtung Reichswaisenhausstraße und Zöllnertorstraße sind um einiges niedriger. Dies sollte auch für die anderen geplanten Gebäude gelten. Mein Anwesen steht unter „Ensembleschutz“. Dadurch bin ich bei „Baumaßnahmen“ durch etliche Vorgaben sehr eingeschränkt. Wie sieht dies bei dem o.g. Bauvorhaben aus? Gelten hier die gleichen Bedingungen?</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen von 0,4 H überschlägig ermittelt. Darin aufgezeigte Überschreitungen auf benachbarte Grundstücke Dritter oder über die Straßenmitte hinaus werden in der Begründung aufgezeigt und bewertet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den Überschreitungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder Baurecht benachbarter Dritter zurückgenommen würde.</p> <p>Die Firsthöhe des denkmalgeschützten Mälzereigebäudes, die der umgebenden Gebäude entspricht, beträgt ca. 11,6 m. Ein Großteil der geplanten Gebäudeteile fügt sich mit ihrer Höhe der Umgebung ein. Lediglich ein Gebäudeteil überragt die Umgebungshöhe mit dem höchsten Punkt des Satteldachs um ca. 1 Geschoss. Aus städtebaulicher Sicht wird diese als vertretbar gesehen und ist mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden in der Begründung zum Bebauungsplan bewertet.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wird die erstellte Besonnungsstudie Teil der Unterlagen für den Entwurfsbeschluss, ebenso werden Ansichten und geschossweise Darstellungen der geplanten Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und in der anschließenden öffentlichen Auslegung bereitgestellt.</p> <p>Sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach Prüfung der überschlägig ermittelten Abstandsflächen vorliegen, kann der Bebauungsplan durch festgesetzte Baugrenzen und -linien sowie festgesetzten maximalen Wandhöhen auch niedrigere Abstandsflächen bestimmen.</p> <p>Der Ensembleschutz betrifft innerhalb des Plangebiets nur das Gebäude Zöllnertorstraße 12. Das Vorhaben ist aufgrund der direkten Nähe in seiner Gestaltung dennoch mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Beschädigungen meines Hauses</b> Da das Areal um den „Goldschlägerhof“ an etlichen Stellen unterkellert und damit miteinander verbunden ist, mache ich mir große Sorgen, dass bei den umfangreichen Baumaßnahmen auf dem Areal, der Arbeit mit schwerem Gerät und schweren Fahrzeugen durch die Erschütterungen etc. die Statik meines Hauses in Mitleidenschaft gezogen wird. Hält der Keller der ehemaligen Blattgoldschlägerei das deutlich höhere Gewicht der neuen Bebauung ohne Probleme aus? Da der Keller mit seinen „Ausläufern / Belüftungsschächten“ bis auf mein Grundstück, ja sogar zu meiner Haustür reicht, habe ich Sorge, dass ggf. die Standsicherheit meines Hauses gefährdet sein könnte bzw. Schäden entstehen könnten.</p>	<p>Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, sodass die angrenzenden Ensembles Altstadt und Wittelsbacher Straße nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privat zwischen den jeweiligen Parteien gelöst. Gem. § 3 Abs. 4 VOB/B ist vor Baubeginn der Zustand von Straßen, Gelände, Vorfluter etc. sowie der baulichen Anlagen in der Umgebung aufzunehmen, um evtl. Schäden durch die bauliche Maßnahme protokollieren zu können. Dieses Vorgehen ist sowohl im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümer als auch des Investors.</p>
<p><b>Bodenversiegelung / Grundwasser</b> Durch die enormen Bauvorhaben auf dem Gelände, wird sehr viel Boden versiegelt, der bisher Regenwasser aufnehmen konnte. Ich habe Sorge, dass dadurch Regenwasser oder auch Grundwasser „umgelenkt“ werden könnte und ich einen Wassereintritt in meinen Gewölbekeller bekommen könnte, den ich bisher nicht hatte. Gibt es dazu entsprechende Vorsorgemaßnahmen?</p> <p><b>Belüftung bzw. Beheizung</b> Frage, in welche Richtung werden die großen Gebäude meinem Anwesen gegenüber (s. Vollsortimenter etc.) belüftet bzw. beheizt? Eine Lüftungs- oder Heizungsanlage, die in meine Richtung arbeitet, würde eine erhöhte Lärm- und Luftbelastung für mich bedeuten. In der engen Südlichen Mauerstraße würden die Geräusche deutlich zu hören sein und eine enorme Belastung darstellen.</p> <p><b>Kinderbetreuungseinrichtung</b></p>	<p>Bei Neubauvorhaben ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Mithilfe eines Entwässerungskonzepts wird im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt, durch welche Rückhalteflächen und -anlagen Regenwasser zurückgehalten und verdunstet werden kann. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis für den Fall von Starkregenereignissen zu führen, so dass benachbarte Grundstücke nicht betroffen sind.</p> <p>Lüftungs- oder Heizanlagen entsprechen Anlagenlärm gemäß der TA Lärm und sind derart anzuordnen, dass die Immissionsrichtwerte bei den umliegenden Immissionsorten entsprechend ihrer Gebietsart eingehalten werden und damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. In einem Lärmschutzgutachten werden mögliche Klimaanlage der Gebäude berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sowie in der Begründung erläutert.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wie sieht es mit der Lärmbelastung durch die Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Dach des Vollsortimenters aus, wenn sich dort ca. 100 Kinder im Außenbereich aufhalten werden? Wird der Schall, der sich in der Höhe deutlich mehr verteilt, angemessen abgedämpft/gemildert?</p> <p><b>Weitere Fragen / Anmerkungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollsortimenter: In fußläufiger Entfernung befinden sich ein EDEKA, ein Metzger, Bäcker, ein kleiner Bioladen, ein großer Bioladen, bald ein Hofladen und ein türkischer Einkaufsmarkt. Ist da ein großer Einkaufsladen wirklich nötig? Ein Vollsortimenter am Marktplatz bzw. im Hüttlingerareal schloss nach einiger Zeit.</li> <li>- Es werden enorm viele große Bäume abgeholzt bzw. Grünfläche beseitigt, die frische Luft in der Innenstadt produzieren und das Stadtbild begrünen. Wie viele der alten, großen Bäume bleiben bestehen? Werden ggf. bei einer „Neubegrünung“ wieder große Bäume gepflanzt oder nur Bodendecker bzw. niedrige Gewächse etc., die keinen vollwertigen Ersatz darstellen? Wie sieht die geplante „Begrünung“ des Daches des Vollsortimenters aus? Sehr viel Auflage an Erde wird es auf dem Dach ja wahrscheinlich nicht geben. Was wird es dort an Bewuchs geben, sodass man wirklich von „Begrünung“ sprechen kann? Ein Ersatz für die vielen gefällten Bäume etc. des jetzigen Parkplatzes und Prellareals ist dies sicher nicht.</li> <li>- Wenn so viel Publikumsverkehr (Vollsortimenter, Geschäfte, Praxen, Gastronomie, Kita, Wohnen, Hotel ...) auf dem Gelände neu entstehen soll, sind</li> </ul>	<p>Auch hierzu werden Aussagen im Lärmschutzgutachten getroffen und mögliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sowie in der Begründung erläutert.</p> <p>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 ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinnen einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden mehr Bäume zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich sind nun auch fünf verpflanzte Bestandsbäume im Plangebiet bestimmt. Zwei weitere Bestandsbäume von der bisherigen Parkplatzanlage werden ebenfalls verpflanzt und auf einem Grundstück des Vorhabenträgers neu gepflanzt.</p> <p>Als Ausgleich für die zu fällenden Bäume sind in einer Baumbilanz 17 Neupflanzungen von Bäumen ermittelt worden. Im Bebauungsplan werden 19 Neupflanzungen sowohl in den Freianlagen als auch auf dem Freibereich der Kita gepflanzt. Für die Neupflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage sowie des Lebensmittelmarktes sind ein Mindestbodenaufbau von 0,9 m für kleinkronige und 1,2 m für mittelkronige Bäume festgesetzt, um deren Wachstum und Vitalität zu sichern.</p> <p>Von den 114 bestehenden Parkplätzen, die entfallen, können 48 Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kompensiert werden. Für die geplanten Nutzun-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>die Parkplätze dann ausreichend und werden sie, v.a. wenn sie unterirdisch sind, auch angenommen? Ich habe große Bedenken, dass der Stau und die Wartezeiten an der zu Stoßzeiten schon stark belasteten Straßenkreuzung durch den enorm erhöhten Autoverkehr noch deutlich zunehmen werden. Eigentlich will man den Autoverkehr aus der Altstadt doch heraushaben. Auf ein aussagekräftiges und neutrales Verkehrsgutachten sei gehofft.</p> <p>- Wo kann während der geplanten 2,5-3jährigen Bauzeit alternativ geparkt werden? Gerade bei Festivitäten der Stadt wird die Größe des bestehenden Parkplatzes dringend benötigt.</p> <p>- Ist die Benutzung meiner/unserer Garage während der Bauzeit jederzeit gewährleistet? Während des Abrisses der Blattgoldschlägerei war dies nicht der Fall. Ansonsten müssen passende alternative Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Zuletzt möchte ich bemerken, dass trotz all meiner Anmerkungen ich nicht gegen eine Bebauung des Areals bin. Sie sollte jedoch so durchgeführt werden, dass sie nicht auf Kosten meiner Lebensqualität bzw. mit Reduzierung des Wertes meines Eigentums und das meiner Kinder bzw. das von anderen An-</p>	<p>gen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach die notwendigen Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage sowie in der oberirdischen Stellplatzanlagen nachzuweisen. Die Zufahrt und die einzelnen Stellplätze sind derart zu gestalten, dass diese auch angenommen werden.</p> <p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden.</p> <p>Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 114 Parkplätze kompensieren.</p> <p>Der Zugang und die Erschließung des benachbarten Gebäudes sind weiterhin zu gewährleisten, auch wenn sich Einschränkungen nicht vermeiden lassen. Eine bessere Abstimmung zwischen Bauherrn und Nachbarn während der Bauphase wird angestrebt, ein Baustellenablauf wird kommuniziert.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>wohnern einhergeht. Meine Nachbarin und ich werden uns demnächst anwaltlich beraten lassen, um Nachteile für uns evtl. zu minimieren bzw. zu verhindern.</p>	
<b>Öffentlichkeit 6</b> (05.07.2024)	
<p>Der bayerische Hotel- und Gaststättenverband der Kreisstelle Schwabach bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanverfahrens VEP S-XI-24.</p> <p>Der Planungsentwurf, welcher beispielsweise neue Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Erweiterung des Hotels „Centro“ enthält, verspricht eine deutliche Belebung der Innenstadt. Die erhöhten Besucheranzahlen werden sowohl den Einzelhandel als auch die Gastronomie positiv beeinflussen.</p> <p>Die Stadt Schwabach selbst wird als Standort attraktiver, was zu einer wirtschaftlichen Stärkung und somit zu einer Erhöhung der Steuereinnahmen führt. Somit sind Investitionen für infrastrukturelle Maßnahmen möglich. Eine verbesserte Infrastruktur kommt letztendlich auch uns Gastronomen zugute.</p> <p>Ein wesentlicher Kritikpunkt ist der geplante Wegfall von Parkplätzen. Aktuell besteht ein großes Parkplatzdefizit. Bewohner als auch Gast sind auf ausreichende Parkmöglichkeiten angewiesen. Auch für Mitarbeiter würde das steigende Defizit von Parkplätzen zusätzliche Belastung mit sich bringen. Hier sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Insgesamt stehen wir dem Bebauungsplanverfahren positiv gegenüber. Die Vorteile, die sich aus der verbesserten Infrastruktur und der erhöhten Besucherfrequenz ergeben, sind für die Gastronomie und Hotellerie von großer Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass Schwabach insgesamt von diesem Vorhaben profitiert.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Von den 114 bestehenden Parkplätzen, die entfallen, können 48 Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kompensiert werden. Für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach die notwendigen Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage sowie in der oberirdischen Stellplatzanlagen nachzuweisen. Die Zufahrt und die einzelnen Stellplätze sind derart zu gestalten, dass diese auch angenommen werden.</p>
<b>Öffentlichkeit 7</b> (08.07.2024)	
<p>Als Mitglied des „Runden Tisches Stadtnatur“ bedanke ich mich freundlich für die Möglichkeit zur Stellungnahme für das Projekt „Goldschlägerhof- Schwabach“.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der „Runde Tisch Stadtnatur“ war in einem früheren Stadium vor der Umgestaltung der Planung mit den Investoren in zwei informellen Gesprächen mit dem Projekt befasst.</p> <p>Wenn die vorliegenden Entwürfe auch einige positive Aspekte aufweisen, so werden wesentliche Punkte, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung eines klimaresilienten Stadtkerns, nicht erfasst. Daher lehne ich den Plan in der vorliegenden Form ab.</p> <p>Im Folgenden werden einige der wichtigsten kritischen Planungsbereiche genannt.</p>	
<p><b>1. Größe der Verkaufsfläche im Sinne eines Vollsortiment-Lebensmittelgeschäftes:</b></p> <p>Die Größe wird im vorliegenden Plan mit 2.260 qm angegeben. In persönlichen Gesprächen zuvor waren die Investoren von einer derartigen Größe abgerückt. Die nun geplante Größe führt zu Baukörpern, welche mit großer Wahrscheinlichkeit die Luftzirkulation behindern und damit der Entwicklung von Stauhitze Vorschub leisten.</p>	<p>Im Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte (S. 48/49) als Siedlungsraum mit der Handlungspriorität 4 im westlichen Teil und als Handlungspriorität 3 im östlichen Teil dargestellt.</p> <p>Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 4 sind klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung bei allen Vorhaben zu prüfen. Als klimaökologische Standards sind u.a. eine möglichst geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung auf niedrigen Gebäuden mit Flachdach möglich.</p> <p>Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 3 sind bei Nacherdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen über den klimaökologischen Standards hinausgehende, optimierende Maßnahmen so weit wie möglich zu prüfen. Zu den optimierenden Maßnahmen zählen Werkzeuge des klimagerechten Städtebaus wie zum Beispiel: Versiegelung minimieren, öffentliche Flächen und Grünstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, ggf. Freihaltung von Durchlüftungssachsen, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung.</p> <p>Die Signatur „Kaltlufteinwirkbereich im Siedlungsbereich“ wie sie auf der Bewertungskarte Nacht (S. 44/45) genutzt wird, zieht sich großflächig über die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere Schwabachs, teilweise auch in die Quartiere Stadt Altstadt hinein. Ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets für Kaltluftleitbahnen lässt sich daraus nicht ableiten.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Daneben ist in keiner Weise geklärt, inwieweit die Reichswaisenhausstraße, ohnehin durch die Verkehrszunahme der letzten Jahre belastet wie kaum eine andere im Bereich des Stadtkernes, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Der geplante Vollsortimenter soll nach dieser Planung schwerpunktmäßig Autoverkehr anziehen. Dies dürfte mit den Zielen künftiger Mobilitätspläne mit Sicherheit kollidieren. Ein aktuelles Verkehrsgutachten liegt bis jetzt nicht vor.</p> <p>Zudem ist in keiner Weise geklärt, ob die zukünftige Zunahme vorwiegend des PKW-Verkehrs den Bewohnern des gegenüberliegenden Wohn- und Pflegeheimes (Reichswaisenhausstr.) zugemutet werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass die Planung vorsieht die Tiefgarage außerhalb der Geschäftszeiten, also auch nachts, den Innenstadtbesuchern zugänglich zu machen.</p>	<p>Die Einstufung des Plangebiets auf der Bewertungskarte Tag (S. 46/47) als günstig für die Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen wird durch die vorliegende Planung auch weiterhin angestrebt, z.B. durch die Verpflanzung bestehender Bäume des Parkplatzes in die geplanten Innenhöfe, Fassadenbegrünungen, intensive Begrünung des Daches vom Lebensmittelmarkt für die Kita-Nutzung sowie dezentrale Zurückhaltung von Regenwasser.</p> <p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden. Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans werden in einem Lärmschutzgutachten die Emissionen aus Verkehr und möglicher Anlagen des Vorhabens auf umliegende Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und bewertet. Notwendige Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und in der Begründung erläutert.</p>
<p><b>2. Begrünung</b> Im Gegensatz zu den bisherigen Zusicherungen werden von den Bestandsbäumen lediglich 4 verbleiben. Dagegen werden insbesondere Roteichen (Nr.3959,3972, 3979,3961) aber auch Spitzahorne (z.B. Nr.3957) geopfert.</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden mehr Bäume zum Erhalt sowie zusätzliche, anzupflanzende Bäume und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Darüber hinaus sind fünf Bestandsbäume im Plangebiet bestimmt, die</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Selbst wenn an einzelnen Standorten Ersatzpflanzungen vorgesehen sein sollten, ist es sehr fraglich, ob diese Bäume bei den engen Verhältnissen überhaupt die Chance haben Krone und Wurzelstock nachhaltig zu bilden, um klimatisch und insges. ökologisch günstige Wirkungen zu erzielen. Dies betrifft insbes. die geplanten Pflanz-Standorte entlang des Baratierweges an der Westfassade des Einkaufsmarktes. Zudem ist der Versiegelungsgrad wahrscheinlich so hoch, dass vollwertige Bäume kaum je ein Erwachsenenalter erreichen können.</p> <p>Völlig offen ist die Gestaltung zur Fassadenbegrünung. Hier muss bezweifelt werden, ob eine solche bei den größeren Fassaden des Einkaufsmarktes vorgesehen ist. Besonders relevant wäre auch die Begrünung der Fassaden zur Zöllnertorstraße hin.</p>	<p>innerhalb des Plangebiets verpflanzt werden können. Zwei weitere Bestandsbäume werden von der bisherigen Parkplatzanlage ebenfalls verpflanzt und auf einem Grundstück des Vorhabenträgers neu eingepflanzt. Als Ausgleich für die zu fällenden Bäume sind in einer Baumbilanz 17 Neupflanzungen von Bäumen ermittelt worden. Im Bebauungsplan werden 19 Neupflanzungen sowohl in den Freianlagen als auch auf dem Freibereich der Kita gepflanzt. Für die Neupflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage sowie des Lebensmittelmarktes sind ein Mindestbodenaufbau von 0,9 m für kleinkronige und 1,2 m für mittelkronige Bäume festgesetzt, um deren Wachstum und Vitalität zu sichern.</p>
<p><b>3. Fahrradverkehr</b></p> <p>Bei Geschäften dieser Größe am Stadtkern ist es besonders wünschenswert, wenn diese verkehrssicher mit Fahrrädern (auch Lastenrädern) angefahren werden können. Der vorliegende Plan enthält hier keine klaren Hinweise. Leider muss erwartet werden, dass insbesondere von Westen der Bereich der Läden nicht mit Fahrrädern angefahren werden kann, ohne mit dem PKW-Verkehr zu kollidieren.</p> <p>Zu Fahrradstellflächen, die bei dieser umfangreich bebauten Fläche (7.553 qm) in einer Größenordnung von etwa 300 qm zu fordern wären, finden sich keine klaren Angaben.</p> <p>Zusammenfassend ist zu sagen, dass der vorliegende Entwurf den Anforderungen an ein Stadtviertel der Zukunft nicht gerecht wird, und insbesondere hinsichtlich der drei genannten Punkte die sicherlich vorhandenen Interessensgegensätze sehr einseitig gelöst hat.</p>	<p>Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen für Fahrräder sowie für Lastenräder erfolgt gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese werden im Vorhabengebiet gleichmäßig und sinnvoll verteilt, sodass Abstellmöglichkeiten aus jeder Richtung vorhanden sind, ohne Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebiets kreuzen zu müssen. Die Standorte sind im Freianlagenplan dargestellt.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 8</b> (12.07.2024)</p>	
<p>Als Mitglied des „Runden Tisches Stadtnatur“ bedanke ich mich herzlich für die Möglichkeit zur Stellungnahme für das Projekt „Goldschlägerhof- Schwabach“.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der „Runde Tisch Stadtnatur“ hat zum Ziel, die Natur in der Stadt zu erhalten und zu fördern. Eine Aktion im Sommer letzten Jahres bestand darin, mit Info-fischen die Schwabacher Bevölkerung auf den Verlust wertvollen Baumbe-standes u.a. im Bereich des Prell-Areals aufmerksam zu machen.</p> <p>Mit dieser Aktion sind wir auf große Resonanz gestoßen und haben 1700 Un-terschriften von Bürger*innen gesammelt, die sich für einen Erhalt von mög-lichst vielen Bäumen im Bereich des jetzt vorgestellten Goldschlägerhofes aussprachen. Dies hat dazu geführt, dass der Aktionskreis im Herbst 2023 in einigen Gesprächen mit den Investoren sowie der Stadtspitze das Anliegen der Bürger*innen vorbringen konnte, leider jedoch ohne ausreichenden Erfolg im Hinblick auf den Erhalt vieler wertvoller Bäume zu erzielen.</p> <p>Zwar weisen die vorliegenden Entwürfe für den Goldschlägerhof durchaus po-sitive Aspekte im Hinblick auf eine städtebauliche Neugestaltung des ehemali-gen Prellareals auf, jedoch ist dieser Nutzen mit einigen schwerwiegenden Nachteilen erkauft, die in der Summe dazu führen, dass für mich eine Zustim-mung nur infrage kommt, wenn folgende Verbesserungen vorgenommen wer-den:</p> <p><b>Verzicht auf einen Vollsortiment bzw. Getränkemarkt mit damit verbunde-ner Tiefgarage</b></p> <p>Im Gebäude III am Baratierweg ist eine Fläche von 2.160 m<sup>2</sup> für Lebensmitte-leinzelhandel mit Tiefgarage sowie weitere oberirdischen Stellplätze geplant. Diese Art der Bebauung führt dazu, dass große Flächen versiegelt und zahlrei-che wertvolle Bäume geopfert werden. Als Begründung wird angeführt, dass für die Bewohner*innen der Altstadt dringend benötigte (fußläufige) Einkaufs-möglichkeiten geschaffen werden müssten. Diese fußläufigen Einkaufsmög-lichkeiten könnten aus meiner Sicht jedoch mit weit weniger als den geplanten Stellplätze erzielt werden. Damit würden großflächige Versiegelungen vermie-den und es könnten wesentlich mehr Bäume erhalten werden.</p> <p><b>Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder</b></p> <p>In der derzeitigen Planung sind zwar Fahrradabstellmöglichkeiten eingeplant, jedoch ist völlig unklar, wie viele Stellplätze insbesondere auch für Lastenräder vorgesehen sind. Insbesondere bezüglich der beabsichtigten Verbesserung</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden mehr Bäume zum Erhalt festge-setzt, zusätzlich sind nun auch fünf verpflanzte Bestandsbäume im Plange-biet bestimmt. Zwei weitere Bestandsbäume von der bisherigen Parkplatz-anlage werden ebenfalls verpflanzte und auf einem Grundstück des Vorha-benträgers neu gepflanzt.</p> <p>Als Ausgleich für die zu fällenden Bäume sind in einer Baumbilanz 17 Neupflanzungen von Bäumen ermittelt worden. Im Bebauungsplan werden 19 Neupflanzungen sowohl in den Freianlagen als auch auf dem Freibereich der Kita gepflanzt. Für die Neupflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage sowie des Lebensmittelmarktes sind ein Mindestbodenaufbau von 0,9 m für kleinkronige und 1,2 m für mittelkronige Bäume festgesetzt, um deren Wachstum und Vitalität zu sichern.</p> <p>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 ein Einzelhandelsgutachten erstellt wor-den, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Touris-muskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet.</p> <p>Eine fußläufige Erreichbarkeit ist Teil der Planung, stellt allerdings keinen Anlass der Planung dar.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>der Einkaufsmöglichkeiten für die Innenstadtbevölkerung ist es wichtig, dass ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorhanden sind.</p> <p><b>Fassadenbegrünung der Baukörper</b> Als positiv zu bewerten ist, dass die auf dem Dach befindliche Freifläche der Kita begrünt werden soll. Jedoch ist es für eine zeitgemäße und klimagerechte Bauweise unerlässlich, dass auch die Hauswandflächen in die Begrünung einbezogen werden, insbesondere auch, um Verluste von Bäumen und die Versiegelung von Flächen auszugleichen.</p> <p><b>Ausstattung mit Photovoltaik und Konzept regenerativer Strom- und Wärmeversorgung</b> Bisher ist nicht zu erkennen, ob auf den Dachschrägen und oberirdischen PKW-Stellplätzen Photovoltaik vorgesehen ist. Ebenso wenig gibt es zum derzeitigen Planungsstand Informationen darüber, welche Wärmeversorgung eingeplant wird. Da der Goldschlägerhof einen nicht unerheblichen Energieverbrauch aufweisen wird, sind alle Möglichkeiten regenerativer Energieerzeugung und -nutzung rechtzeitig mit einzubeziehen.</p> <p><b>Verkehrsführung im Bereich Reichswaisenhausstraße / Wittelsbacher Straße</b> Der geplante Vollsortimenter wird nach der bisherigen Planung zusätzlichen Autoverkehr anziehen, der durch das Abbiegen von der Reichswaisenhausstraße in Richtung Vollsortimenter/Tiefgarage zudem zu starken Behinderungen des Verkehrs führen dürfte. Durch Staus, zunehmende Verkehrsdichte und Abbiegevorgänge werden außerdem Radfahrer*innen und Fußgänger*innen in ihrer Mobilität behindert und gefährdet. Daher ist es notwendig, dass sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vorgesehen werden. Der Verkehrsfluss und die Sicherheit der Fahrradfahrer*innen sollte durch einen expliziten Fahrradweg (statt der bisherigen Fahrradstreifen) gefördert werden.</p>	<p>Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen für Fahrräder sowie für Lastenräder erfolgt gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese werden im Vorhabengebiet gleichmäßig und sinnvoll verteilt. Die Standorte sind im Freianlagenplan dargestellt.</p> <p>An ausgewählten Fassaden sind Fassadenbegrünungen vorgesehen. Die Ausgestaltung wird auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Entwurf des Bebauungsplans dargestellt.</p> <p>Ziel der Stadt ist es, so viel Energie klimafreundlich vor Ort zu generieren und zu verbrauchen. Mittels Energiekonzept werden Möglichkeiten zur Einsparung und zur Erzeugung für das Vorhaben aufgezeigt. Aussagen zur Wärme- und Stromversorgung werden in der Begründung erläutert.</p> <p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden. Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zusammenfassend ist zu sagen, dass es aus meiner Sicht unerlässlich ist, das grundsätzliche positive Projekt Goldschlägerhof im Hinblick auf eine bedarfsgerechte und ökologische Stadtentwicklung zu verbessern und damit Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadt nicht nur nicht zu schädigen, sondern vorbildhaft umzusetzen.</p>	
<p><b>Öffentlichkeit 9</b> (12.07.2024)</p>	
<p>Sie werden sich vielleicht wundern, warum Sie von jemand eine Äußerung zu dem Planungsvorhaben bekommen, der entgegengesetzt in Limbach wohnt. Der Grund dafür ist, dass ich mich seit der (damals ziemlich heftigen) Diskussion um das alte DG immer speziell für die Entwicklungen der Weststadt interessiert habe, zumal wir damals zwischen Nördlicher Ring- und Nördlicher Mauerstraße gewohnt haben.</p> <p>Aber auch nach unserem Umzug nach Limbach komme ich mit unserem neuen Hund ein- bis zweimal pro Woche zum Gassigehen in den Westen. Ich kenne daher diesen Bereich vielleicht besser als mancher „Original-Schwabacher“ und habe mich auch öfter schon, zum Beispiel in Bürgerversammlungen, zu diesem Bereich geäußert.</p> <p>Soviel zu meinem Interesse an der Entwicklung im Bereich Zöllnertorstraße / Reichswaisenhausstraße. Da ich aber keine Gelegenheit hatte, positive Anmerkungen, aber auch kritische Fragen zum Prellgelände anzubringen, wähle ich hiermit den Weg, sie nachfolgend formell als Bedenken und Anregungen in das Bebauungsplanverfahren einzubringen. Dabei beschränke ich mich auf inhaltliche Punkte, obwohl auch das gewählte Verfahren Zweifelsfragen aufwerfen könnte.</p> <p>Um folgende Punkte geht es mir:</p> <p><u>1. Einzelhandelsgeschäft mit 1300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> Gut gemeint, aber leider nicht gut gemacht! Das fußläufige westliche Ende der Altstadt um die Zöllnertorstraße wurde als Folge der Einstellung mehrerer Betriebe und Geschäfte (nur beispielhaft zu nennen: Herrenmode Fetzer, Café Geisler, Gasthof Porlein und vor allem Eisenwaren Prell) sukzessive immer mehr zum „toten Eck“.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>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 ein Einzelhandelsgutachten erstellt wor-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Stellungnahmen**

So wurde der an sich richtige Gedanke geboren, durch die Bebauung des sogenannten Prellgeländes mit seinem Umgriff bei der Alten Mälzerei einen Anker-Effekt für eine Wiederbelebung des gesamten Bereiches durch Geschäfte und Gastronomie zu erreichen. Allerdings sollte damit kein Verdrängungswettbewerb gegen die im Straßenzug Zöllnertor-/ Wittelsbacherstraße noch vorhandenen Geschäfte ausgelöst werden.

Warum ist dann die vorliegende Planung nicht gut gemacht? Der Hauptgrund ist, dass auf dem Gelände eine „großflächige Einzelhandelsfläche“ mit 1300 qm (mit einer Gesamtnutzungsfläche für Einzelhandel von 2.260 qm) entstehen soll, die deutlich über eine Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs hinausgeht. Es bietet sich da eher ein Vergleich mit dem Edeka-Geschäft in der äußeren Nördlinger Straße an.

Hinzukommt, dass sich das Geschäft dann keineswegs direkt an der Zöllnertorstraße befinden würde, sondern ausgerechnet in der am weitesten von der Altstadt entfernten Ecke im Nordwesten des Geländes, so dass es von der Zöllnertorstraße aus nur über einen mäandernden Fuß- und Radweg quer durch das gesamte Gelände erreichbar wäre. So wäre das Geschäft zum Beispiel vom Schulzentrum aus erheblich weiter entfernt als das Edeka-Geschäft („kleiner Krawczyk“) in der Wittelsbacherstraße. Wenn womöglich letzterer auch noch „umziehen“ würde auf den jetzt vorgesehenen Standort auf dem Prellgelände, wäre das das genaue Gegenteil von einer Wiederbelebung der westlichen Altstadt.

Es könnten nämlich zwei divergierende Folgen für die bestehenden Geschäfte entstehen: Entweder schlägt das neue Geschäft ein, dann sind die Geschäfte Ähre und (kleiner) Krawczyk, eventuell auch Ebel in Gefahr; zudem könnte das Edeka-Geschäft in der Nördlinger Straße den Umsatz aus den westlichen Stadtteilen weitgehend verlieren.

Oder das neue Geschäft erreicht nicht den für die große Verkaufsfläche erwarteten Umsatz, dann wird es früher oder später wieder geschlossen und durch die üblichen Nachfolgeschäfte wie Friseure, Nagelstudios, Billigläden etc. mit erfahrungsgemäß häufigem Inhaberwechsel ersetzt.

2. Der große Klotz“ gegenüber der Kita „Haus für Kinder“

Auffällig ist, dass in der Begründung zum Planvorhaben (Ziffer 1.1 Abs. 2) zwar eine Reaktion „in kleinteiliger und verzahnter Struktur auf die Umgebung

**Abwägungsvorschläge**

den, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinnen einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen.

Im Einzelhandelsgutachten wird hervorgehoben, dass in Schwabach eine überdurchschnittliche Kaufkraft vorliegt, die jedoch nicht im Stadtgebiet vollständig ausgenutzt wird und sogenannten Kaufkraftabflüssen unterliegt. Zudem liegen bedeutende großflächige Einzelhandelsbetriebe im südöstlichen Stadtgebiet, die Kaufkraftabflüsse aus dem westlichen Stadtgebiet hervorrufen. Mit einem Nahversorgungsstandort im Plangebiet kann diesen Abflüssen entgegengewirkt werden. Der Standort für den großflächigen Einzelhandel innerhalb des Plangebiets wurde so gewählt, dass er außerhalb des kleinteiligen, historischen Altstadtbereichs liegt.

- Auch die fußläufige Erreichbarkeit wurde in dem Einzelhandelsgutachten bewertet, wonach auch die benachbarten Quartiere um das Schulzentrum erreichbar sind.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Stellungnahmen**

im Norden, Osten und Süden" versprochen wird, nicht jedoch im Westen. Dies ist offensichtlich kein Versehen.

So ist auch bei den Planskizzen keine Ansicht von Westen her zu finden. Nur bei Ziffer „2.2 Flächennutzungsplanung“ ist in Absatz 3 erwähnt, dass sich westlich des Geltungsbereichs eine Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke / Kindergarten befindet. Dass dort zwischen Reichswaisenhausstraße und Petzoldstraße nur durch den 5 m breiten Baratier-Weg (Fuß- und Radweg) getrennt, seit mehreren Jahren der Neubau des städtischen „Hauses für Kinder mit entsprechendem Freigelände existiert, findet sich nirgends in der Begründung des Vorhabens. Demgemäß fehlt auch die Darstellung einer Reaktion „in kleinteiliger und verzahnter Struktur“ auf diese für den Innenstadtrandbereich essentielle Kindertagesstätte. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Gebäude in der Nordwest-Ecke des Geländes in zwei Untergeschossen eine Tiefgarage, im Erdgeschoss das großflächige Einzelhandelsgeschäft, im ersten OG Büros und Verwaltung und im Dachgeschoss (!) eine Kita mit Außenfreifläche enthalten soll; vermutlich befinden sich im EG auch die Lagerräume. Da bei den Planunterlagen keine Ansicht aus Westen zu finden ist, muss aus den ziemlich unübersichtlichen Planskizzen abgeleitet werden, wie hoch dieses Gebäude gegenüber dem KiTa-Gebäude und gegenüber einer Länge von ca. 15 m des Freigeländes der KiTa ist.

Das EG dürfte, schon wegen der Belüftung, mindestens 5 m hoch sein, einschließlich des Daches beträgt die Firsthöhe gut 15 Meter (zu entnehmen aus den Gelände-Koten der Skizze Südfassade). Die Gebäudefront ist also mindestens dreimal so hoch wie das Kita-Gebäude, davon wird die EG-Front schon aus Sicherheitsgründen fensterlos sein. Das bedeutet, dass sich die Kinder im Haus aus den Fenstern und im Freien auf 15 Meter Länge in einer Entfernung von ca. 10 Metern täglich einer fensterlosen Gebäudefront gegenübersehen, die höher ist als ihr Kita-Haus.

Für kleine Kinder muss das eine beängstigende Wirkung ausstrahlen. Selbst wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten sein sollten, was aber nicht verifiziert werden kann, würde dieser Bau die Belange der Gemeinbedarfsfläche KiTa verletzen und ist daher städteplanerisch in einem Bebauungsplan nicht tragbar.

**Abwägungsvorschläge**

Das westlich angrenzende Haus für Kinder ist städtebaulich nicht als kleinteilige Struktur zu werten, wie sie zur Altstadt hin vorliegen. Dies wird mit der Planung auch aufgenommen.

Ansichten und Perspektiven der Westseite werden in den Planunterlagen ergänzt, um den Übergang zu verdeutlichen.

Nach Westen wie auch nach Osten wird das Gebäude in drei Satteldächer unterteilt, um den Gesamtkörper zu gliedern. Lediglich das Erdgeschoss wird nur mit wenigen Fenster ausgebildet, dafür mit Fassadenbegrünungen und Baumanpflanzungen eingegrünt, auch um den direkt angrenzenden Baratierweg ansprechend zu gestalten. Die Obergeschosse dienen der Kita- und Büronutzung und besitzen entsprechende Fenster für eine Belichtung. Der Stadt liegt daran, auch gegenüber der Kitanutzung, hier keine bedrückende, fensterlose Gebäudefront zu ermöglichen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Abstandsflächen von 0,4 H überschlägig ermittelt. Darin aufgezeigte Überschreitungen auf benachbarte Grundstücke Dritter oder über die Straßenmitte hinaus werden in der Begründung aufgezeigt und bewertet. Zusammenfassend lässt sich feststellen,

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die Einholung einer fachlichen Stellungnahme des Jugendamtes erscheint dringend erforderlich. Das gilt übrigens auch für den Plan, im Dachgeschoss des Einzelhandelsgebäudes eine Kita mit Freifläche (vermutlich in einem Dacheinschnitt) einzuplanen, was dem Bewegungsdrang der Kinder deutlich widersprechen dürfte.</p> <p><u>3. Grünordnung, Umwelt- und Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Erschließungsplanung etc.:</u> Hierzu wörtliche Zitate aus Ziffer 3.2 vorletzter und letzter Absatz der Begründung (letzte Seite 10): „Aussagen zur Grünordnung, zum Natur- und Artenschutz werden derzeit erarbeitet und teilweise durch Gutachten bewertet. Festsetzungen zum Baumerhalt können ... getroffen werden. ... Anpflanzungen ... sind in der Planzeichnung lediglich exemplarisch dargestellt. Weitere Themen wie Bodenschutz, Entwässerung von Niederschlagswasser, Immissionsschutz gegenüber Lärm, Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung werden über zusätzliche Gutachten und Konzepte untersucht und bewertet. Notwendige Maßnahmen werden zum Entwurf in den Bebauungsplan eingearbeitet.“ In den Unterlagen zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ fehlen solche Konzepte und Maßnahmen also völlig oder sind „lediglich exemplarische Darstellungen“ ohne jede Verbindlichkeit. Offen ist auch, inwieweit dieses Gebäude die Frischluftschneise vom Schwabachtal über das Gelände des Kneipp-Vereins in Richtung Altstadt blockieren würde. Also noch viele Probleme, die zu erörtern und zu beurteilen sind, bevor das Vorhaben gebilligt werden könnte.</p>	<p>dass mit den Überschreitungen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen oder Baurecht benachbarter Dritter zurückgenommen würde.</p> <p>Das Vorhaben wird stadintern mit allen relevanten Fachstellen, wie auch dem Jugendamt abgestimmt. Für die geplante Kita ist ein ca. 110 m<sup>2</sup> großer Innenhof sowie eine ca. 620 m<sup>2</sup> große Freifläche auf dem Dach des Lebensmittelmarktes vorgesehen, um dem Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder gerecht zu werden.</p> <p>Die Unterlagen wurden zwischenzeitlich erstellt und deren Bewertungen sind in die Festsetzungen sowie in die Begründung des Bebauungsplans eingegangen.</p> <p>Im Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte (S. 48/49) als Siedlungsraum mit der Handlungspriorität 4 im westlichen Teil und als Handlungspriorität 3 im östlichen Teil dargestellt. Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 4 sind klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung bei allen Vorhaben zu prüfen. Als klimaökologische Standards sind u.a. eine möglichst geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung auf niedrigen Gebäuden mit Flachdach möglich. Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 3 sind bei Nacherdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen über den klimaökologischen Standards hinausgehende, optimierende Maßnahmen so weit wie möglich zu prüfen. Zu den optimierenden Maßnahmen zählen Werkzeuge des klimagerechten Städtebaus wie zum Beispiel: Versiegelung</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>4. Verkehrserschließung</u> Einen Aspekt daraus möchte ich jedoch besonders herausgreifen und kurz genauer untersuchen: die Verkehrserschließung des Einzelhandelsgebäudes mit Tiefgarage. In der Begründung fehlen Angaben dazu fast völlig. In Ziffer „3.1 Städtebauliches Konzept“ ist im Abschnitt „Parkierung“ lediglich ausgeführt, dass ein Teil der Stellplätze im UG des Gebäudes öffentlich nutzbar ist. Die Stellplätze seien „über die Reichswaisenhausstraße“ (der Schreibfehler kommt öfter vor) „erschlossen und führen über eine Zufahrt im Erdgeschoss des Supermarktes in die beiden Untergeschosse. Für den kurzzeitigen Einkauf stehen dreißig ... Außenstellplätze vor dem Supermarkt zur Verfügung“. (Anmerkung: Bisher stehen auf dem Parkplatz ca. 110 (!) Stellplätze zur Verfügung, von denen also 80 künftig wegfallen würden.) Angaben, wie die Erschließung des Supermarkts durch den Anlieferungsverkehr mit den heutzutage üblichen Lang-LKWs und Kühllastern erfolgen soll, fehlen in der schriftlichen Begründung völlig. Der städtebaulichen Studie vom 16.04.2024 auf Grundlage des Lageplans 1:500 ist zu entnehmen, dass die bisherige Ein- und Ausfahrts-Einbahnregelung umgedreht werden soll, wie folgt: Einfahrt über die östliche Fahrgasse,</p>	<p>minimieren, öffentliche Flächen und Grünstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, ggf. Freihaltung von Durchlüftungachsen, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung. Die Signatur „Kaltlufteinwirkbereich im Siedlungsbereich“ wie sie auf der Bewertungskarte Nacht (S. 44/45) genutzt wird, zieht sich großflächig über die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere Schwabachs, teilweise auch in die Quartiere Stadt Altstadt hinein. Ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets für Kaltluftleitbahnen lässt sich daraus nicht ableiten. Die Einstufung des Plangebiets auf der Bewertungskarte Tag (S. 46/47) als günstig für die Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen wird durch die vorliegende Planung auch weiterhin angestrebt, z.B. durch die Verpflanzung bestehender Bäume des Parkplatzes in die geplanten Innenhöfe, Fassadenbegrünungen, intensive Begrünung des Daches vom Lebensmittelmarkt für die Kita-Nutzung sowie dezentrale Zurückhaltung von Regenwasser.</p> <p>In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden. Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.</p> <p>Von den 114 bestehenden Parkplätzen, die entfallen, können 48 Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kompensiert werden. Für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach die not-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ausfahrt über die westliche. Im Schaubild „nutzungsverteilung_mass der nutzung“ ist dagegen zu erkennen, dass die westliche Fahrgasse sowohl für Ein- wie für Ausfahrten vorgesehen ist, also mit Gegenverkehr; dabei ist allerdings nicht erkennbar, ob und wo ein Wendehammer eingeplant sein könnte.</p> <p>Diese unklaren und teilweise widersprüchlichen Aussagen zur Verkehrerschließung sowohl durch den PKW-Verkehr wie durch die Anlieferungs-LKWs sind keine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Funktionstüchtigkeit des Konzepts der internen Verkehrerschließung, insbesondere beim Anlieferungsverkehr, der in Innenstadtbereichen ohnehin besonders problematisch ist.</p> <p>Auf die Gefährdung der KiTa-Kinder durch den Aus- und Einfahrtsverkehr und durch rangierende PKWs wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Außerdem ist bisher auch kein Brandschutzkonzept erstellt. Da eine Zufahrt zum Gebäude zu den Tiefgaragen und zum KiTa-Dachgeschoss mit Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere auch mit Drehleitern außer über die verwinkelte Petzoldstraße nur über den Parkplatz vor dem Supermarkt möglich sein dürfte, muss noch eine Äußerung der Feuerwehr über die Anfahrtsmöglichkeiten vorgelegt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist völlig unklar, wie die Ausfahrt auf die Reichswaisenhausstraße abgewickelt werden soll. Wie sich aus dem Lageplan ergibt, befindet sich die vorgesehene Ausfahrt etwa 50 Meter vor der Verkehrsampel an der Kreuzung mit der Zöllnertor- und der Wittelsbacherstraße. Auf dieser Strecke bildet sich zu fast jeder Tageszeit ein Stau, der vor allem im Berufsverkehr häufig bis zur Ampel an der Einmündung der Gutenbergstraße zurückreicht. Eine Ausfahrt aus dem Parkplatz nach links in Richtung Südliche Ringstraße / Wittelsbacherstraße ist bereits jetzt fast nur möglich, wenn ein Autofahrer bewusst eine Lücke im Staubereich lässt. Dann verhindert jedoch häufig der fließende Verkehr von der Ampelkreuzung her das Einbiegen in diese Lücke. Die Grünphasen für die West-Ost- und die Ost-West-Richtung verlaufen nämlich nicht synchron, sondern zeitversetzt. Wenn der Verkehr aus der Südlichen Ringstraße in die Reichswaisenhausstraße Grün hat, hat die Gegenrichtung zur Südlichen Ringstraße Rot und umgekehrt. (Anmerkung. Diese unübliche Ampelschaltung dient der Erleichterung des Abbiegeverkehrs aus der Südlichen Ringstraße in die Wittelsbacherstraße).</p>	<p>wendigen Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage sowie in der oberirdischen Stellplatzanlagen nachzuweisen. Die Zufahrt und die einzelnen Stellplätze sind derart zu gestalten, dass diese auch angenommen werden.</p> <p>Die Anlieferung mit dem LKW erfolgt über eine Laderampe, welche über die oberirdische Stellplatzanlage angebunden und die Zu- und Abfahrt zur Reichswaisenhausstraße angefahren wird. In dem mit der Feuerwehr abgestimmten Brandschutzkonzept sind keine Feuerwehraufstellflächen notwendig. Das Brandschutzkonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p> <p>Der Eingang der geplanten KiTa befindet sich am Baratier-Weg, der für Fuß- und Radverkehr bestimmt ist.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Um eine Querung der nördlichen Fahrbahn der Reichswaisenhausstraße künftig zu vermeiden, kann daher die Ausfahrt aus dem Parkplatz und vom Supermarkt her wohl nur noch nach rechts in Richtung Unterreichenbach erlaubt werden. Dann ist jedoch nach der Einmündung der Petzoldstraße nur ein Abbiegen nach links in die Gutenbergstraße möglich, nicht aber nach rechts in die enge Wasserstraße. Auch das würde also zu einer Erhöhung der Staugefahr und der Abgasimmissionen beitragen.</p> <p>Somit ist eine in jeder Hinsicht schwierige Verkehrsanbindung dieses Geländebereichs mit dem Einzelhandelsgebäude, seiner Tiefgarage und dem verbleibenden Parkplatz zu erwarten. Neben anderen Problemen muss daher mit verstärktem Stau nach Osten hin bis zur Ampel an der Zöllnertor-/Wittelsbacherstraße sowie nach Westen hin bis zur Ampel an der Einmündung der Gutenbergstraße und der Waikersreuther Straße in die Reichswaisenhausstraße gerechnet werden.</p> <p>Auch das Verkehrskonzept bedarf daher auf jeden Fall einer grundlegenden Überarbeitung. Dabei ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass der Baratierweg in irgendeiner Weise in den motorisierten Verkehr einbezogen wird. Im Gegenteil, er muss als Zugangsweg zur städtischen Kindertagesstätte für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen mit Kindern strikt gegen jeglichen Autoverkehr abgeschirmt werden.</p>	<p>Der Baratierweg ist auch weiterhin nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Eine Nutzung von Kfz ist lediglich für die Müllabfuhr sowie Rettungsfahrzeuge möglich.</p>
<p><b>Öffentlichkeit 10</b> (11.07.2024)</p>	
<p>Grundsätzlich begrüßen wir, dass das "Prell-Areal", nunmehr "Goldschlägerhof", endlich entwickelt wird und das Gebiet eine städtebauliche Aufwertung erfährt!</p> <p>Hinsichtlich der Stellplatzsituation ist jedoch eine Überarbeitung erforderlich, da von den ursprünglich rund 100 öffentlich gewidmeten Stellplätzen - nach bisherigem Planungsstand – nur noch rund 50 öffentlich gewidmete Stellplätze verbleiben sollen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten 48 öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage können das bisherige Angebot von 114 Parkplätzen nicht gänzlich kompensieren, auch deshalb, weil in der zweigeschossigen Tiefgarage private Stellplätze für den Nachweis der geplanten Nutzungen untergebracht sind.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach</b> (22.05.2024)	
Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände. Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Vergabe und Mitteilung von Hausnummern wird auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet.
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay.</b> (18.06.2024)	
Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Landwirtschaftliche Flächen sind im o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan weder direkt noch indirekt betroffen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ der Stadt Schwabach.  <u>Bereich Forsten:</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bereiche Landwirtschaft und Forst nicht betroffen sind.
<b>Bayerischer Bauernverband</b> (21.05.2024)	
Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen.
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b> (10.06.2024)	
<u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bodendenkmals D-5-6632-0152 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Schwabach). In einer vergleichbaren Lage an der Südlichen Ringstraße wurden 2016 unter einer rezenten Bauschuttplanierung u.a. eine spätmittelalterliche Sandsteinmauer mit Pfostengründung und Baugrube, eine Holzwasserleitung mit Baugrube sowie horizontal verlegte Hölzer festgestellt und dokumentiert. Diese stehen vermutlich im Zusammenhang mit dem Stadtgraben, der auch auf einem Kupferstich aus dem Jahr 1732 zu erkennen ist. Vergleichbare Befunde und Funde sind auch in o.g. Baufeld anzunehmen, insbesondere da es sich um ein unbebautes Terrain handelt.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Das im Bayernatlas dargestellte Bodendenkmal (D-5-6632-0113) wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Die Hinweise und Schutzbestimmungen werden als textlicher Hinweis in das Planblatt aufgenommen. In Begründung wird der Sachverhalt erläutert.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“  
([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

**Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.**

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z. B. Unterkellerung) erreicht werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät unter diesem Aspekt im Rahmen der nächsten Planungsschritte gerne.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen früh-

Die Hinweise zu wissenschaftlich qualifizierten Untersuchungen sowie zur denkmalrechtlichen Erlaubnis werden in das Planwerk aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.

Die weiterhin zu beachtenden Hinweise werden in der Begründung erläutert.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

zeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach**

(05.07.2024)

Der BN lehnt die Planung insbesondere im Teilbaugebiet MU1 ab, da von den auf der Fläche vor Beginn des Abrisses vorhandenen ca. 45 Bäumen laut Vorentwurfsplanung der Stadt, nur vier Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Außerdem halten wir eine kleinteiligere Nahversorgung an diesem Standort für sinnvoller und fürchten letztendlich Leerstände, wie sie ja in der Vergangenheit bei großflächigem Einzelhandel in der Schwabacher Innenstadt auch schon zu beobachten waren.

Die geringe Festsetzung zum Baumerhalt verwundert besonders, da bei der Vorstellung der Entwurfsplanung am 16. April 2024 auch auf mehrfache eindringliche Rückfrage immer der Erhalt der Bäume entlang des Baratierweges versichert wurde und auch in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterer Baumerhalt in Aussicht gestellt wird. Dieser ist aus unserer Sicht im Sinne des Klimaschutzes unbedingt erforderlich und auch

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Freianlagenplan weiterentwickelt sowie parallel die Bäume im derzeit als Parkplatz genutzten Bereich intensiv untersucht und auf ihre Vitalität bewertet worden. Hierbei zeigte sich, dass sieben Bestandsbäume durch Verpflanzung erhalten werden können. Von den sieben Bäumen werden fünf Bäume im Plangebiet verpflanzt. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans ist ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

gut möglich, z.B. östlich von dem Gebäude Reichswaisenhausstraße 2a, entlang des Fußweges, die großen Ahornbäume.

Die vier großen zum Erhalt festgesetzten Bäume liegen in der Entwurfsplanung teilweise direkt auf eingezeichneten Wegebeziehungen. Bei der Integration der Bäume, die bisher mit unversiegeltem Oberboden gewachsen sind, in die Bebauung muss ein Baumfachmann gute Standortbedingungen auch in der geänderten Umgebung und Nutzung vorgeben. Eine großflächige Versiegelung der Flächen ist im Bereich der Großbäume ausgeschlossen, auch der übermäßigen Verdichtung muss entgegengewirkt werden. Durch das noch ausstehende Verkehrsgutachten lässt sich die entstehende Verkehrssituation noch sehr schlecht abschätzen. Mit Sicherheit wird aber durch den Zufahrts- und Lieferverkehr das Verkehrsaufkommen auf der Reichswaisenhausstraße deutlich erhöht. Da das vorliegende Konzept ja erfreulicherweise insbesondere in MU2 verschiedene Nutzungen vorsieht, muss die Verkehrsplanung mit besonderer Rücksicht auf Kinder, Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden.

In der Begründung zur Vorentwurfsplanung wird unter 1.3. erläutert, dass es sich um ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB handeln soll. Der Feststellung, dass es sich um eine Konversionsfläche handelt, wird widersprochen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um einen aktiven baumbestandenen Parkplatz für Autos und einen parkähnlichen Garten.

ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinnen einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen. Der Erhalt der Bäume entlang des Baratierweges wurde intensiv in Zusammenarbeit mit einem Baumgutachter geprüft, konnte aufgrund der zweigeschossigen Tiefgarage im direkten Umfeld jedoch nicht bestätigt werden. Um einer zukünftigen Baumreihe entlang des Baratierweges optimale Wuchsbedingungen bieten zu können, werden standortgerechte Neupflanzungen vorgesehen.

Für die zu erhaltenden Bäume werden baubegleitende Maßnahmen sowie Mindestdimensionen für Wurzelquartiere und Baumscheiben bestimmt, so dass diese auch während der Bauarbeiten geschützt und zukünftig ausreichend Raum zur Entwicklung besitzen. Mit einer ökologischen Baubegleitung, wird die Umsetzung dieser Maßnahmen gesichert.

In der parallel erstellten Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden. Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.

In der Begründung wird klarstellend ausgeführt, dass es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung sowie der Nachverdichtung handelt. Die Voraussetzungen für ein 13a-Verfahren sind weiterhin gegeben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Die Erfassung des von der Planung betroffenen Baumbestandes, die Veröffentlichung dieser Kartierung, größtmöglicher Erhalt und letztendlich der vollumfängliche Ausgleich durch Neupflanzung ist vorzusehen.

Der Städtebauliche Entwurf-Perspektive 3 suggeriert einen freien Zugang zur Nordseite des Gebäudekomplexes mit der großen Einzelhandelsfläche und dem Hotel und eine fußläufige Verbindung entlang der nördlichen Baugrenze zur Südl. Mauerstraße. Dies wäre ja nur möglich, wenn der angrenzende Garten, der nicht Bestandteil dieser Planung ist, ebenfalls aufgelöst wird. Eine Klarstellung dazu wäre durch die weitere Planung vorzunehmen.

Der Baumbestand wurde erfasst und es wird eine Baumbilanz erstellt, die die zu erhaltenden und zu verpflanzenden Bäume den zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäumen gegenüberstellt. Die Baumbilanz ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans. Auf Grundlage der Baumbilanz sind 17 Neupflanzungen vorzunehmen, tatsächlich geplant sind 19 Neupflanzungen, womit der Eingriff entsprechend der Baumschutzverordnung als ausgeglichen gilt. Die Neupflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Darstellung ist nicht korrekt und wird nicht weiterverwendet. Es ist keine Fußgängerverbindung entlang der nördlichen Grenze weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Eine Ost-Westverbindung für Fußgänger durch das Plangebiet ist über den zentralen Platz zwischen Zöllnertorstraße und Baratierweg geplant. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf einem separaten Plan die verkehrliche Erschließung dargestellt, worin auch die zukünftigen Fußgängerverbindungen herausgelesen werden können.

**Deutsche Telekom Technik GmbH (25.06.2024)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und Betrieb in den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, innerhalb der Baugebiete wird jedoch eine Neuverlegung notwendig, um diese an die neuen Gebäudeanschlüsse anzupassen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb,

Der Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung unter den einzelnen Erschließungsträgern sowie Ver- und Entsorgern wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Einhaltung einer Leitungszone zu TK-Linien sowie das zu beachtende Merkblatt für Baumpflanzungen werden als Hinweise in das Planblatt des Bebauungsplans und dessen Begründung aufgenommen.

Die Erschließung der TK-Infrastruktur kann über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Das Festsetzen von Leitungsrechten für die Telekom ist nicht vorgesehen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Telekom wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>
<p><b>Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V</b> (06.07.2024)</p>	
<p>Die öffentlich zugänglich gemachten Unterlagen wurden von uns gesichtet und wir befinden den Entwurf, wie auch das Konzept der Nutzung an diesem Altstadtbereich, für sinnvoll und schlüssig.</p> <p>Das zukünftige Nutzungskonzept bindet charmant die denkmalgeschützte Bausubstanz und die bestehenden örtlichen Gegebenheiten in den Entwurf mit ein.</p> <p>Die neuen multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten über Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie, Kindergarten, Büros und Wohnbau stärken dieses Quartier. Aus Altem wird Neues.</p> <p>Der Planungsbereich umfasst auch den Reichswaisenhaus-Parkplatz, der derzeit ausschließlich öffentlich genutzt wird. Im Entwurf sind zukünftig 48 öffentliche Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen. Die 30 oberirdischen Stellplätze werden tagsüber dem Einzelhandel zugeordnet. Diese sollten nachts öffentlich nutzbar sein.</p> <p>Der Gewerbeverein weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die aus seiner Sicht an dieser Stelle erforderliche Stellplatzzahl nicht erreicht werden kann. Das ist im Rahmen der jetzt vorliegenden Planung wohl nicht mehr möglich und wirtschaftlich sinnvoll.</p> <p>Der Arbeitskreis der Schwabacher Wirtschaftsverbände (ASW) befasst sich schon seit längerem mit dem Mobilitätskonzept in Schwabach. Wir teilen die Auffassung, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, in dem der Parksuchverkehr in der Altstadt reduziert wird und an geeigneten Stellen ein Kranz von Parkmöglichkeiten (Parkplätzen / Parkhäusern) rund um die Innenstadt herum geschaffen wird. Einer dieser Standorte wäre auch der Reichswaisenhaus-Parkplatz gewesen.</p> <p>Der Reichswaisenhaus-Parkplatz wird im Planungsentwurf überbaut und die derzeit 123 Stellplätze entfallen. Für das entstehende Stellplatzdefizit müssen an anderer Stelle für adäquaten Ersatz gesorgt werden, wenn die Stadt Schwabach dem Stellplatzkonzept der ASW folgen möchte.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten 48 öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage können das bisherige Angebot von 114 Parkplätzen nicht gänzlich kompensieren, auch deshalb, weil in der zweigeschossigen Tiefgarage private Stellplätze für den Nachweis der geplanten Nutzungen untergebracht sind.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Die Wirtschaftsverbände werden sich unabhängig vom jetzigen Verfahren abstimmen und einen Antrag im Wirtschaftsausschuss an den Stadtrat stellen, damit die Untersuchung der Parkierungsmöglichkeiten nochmals aufgenommen wird und an geeigneter Stelle für Ersatz gesorgt wird. Abschließend ist das privatwirtschaftliche Engagement der ortsansässigen Akteure noch hervorzuheben und wir, der Gesamtvorstand des Gewerbevereins ist zuversichtlich, dass diese sowie die Stadtverwaltung und der Stadtrat konstruktiv und lösungsorientiert die aufkommenden Problemstellungen gemeinsam bewältigen.</p>	<p>Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 114 Parkplätze kompensieren.</p>
<p><b>Handwerkskammer für Mittelfranken</b> (24.06.2024)</p>	
<p>Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind zu beachten. Es sind keine eigenen Planungen und Maßnahmen betroffen. Dieses Vorhaben stellt eine zukunftsfähige Standortentwicklung dar, die zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt. Unseren Handwerksbetrieben kann somit die Möglichkeit gegeben werden, sich anzusiedeln.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen betroffen sind und keine Einwände bestehen.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken</b> (20.06.2024, ergänzt 15.07.2024)</p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen <b>keine Einwände</b> zur o.g. Aufstellung bestehen.</p> <p>Die Ausweisung als Urbanes Gebiet ermöglicht die gemischte Nutzung des gesamten Areals durch Nahversorgung, sozialen Einrichtungen, gewerblicher Nutzung sowie Flächen für Grünraum. Dabei entsteht ein Quartier der kurzen Wege, sowie eine Revitalisierung des Geländes was den gesamtwirtschaftlichen Zielen entspricht. Dies kommt einer effizienten innerörtlichen Flächennutzung entgegen. Siehe dazu <a href="#">IHK-Eckpunktepapier Flächenentwicklung</a>.</p> <p>Mit der städtebaulichen Entwicklung kann einer brachliegenden Fläche bzw. ungenutzten Potenzial einer neuen Nutzung und Vitalität zugeführt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Planung entgegenstehen und die Planung mit den Zielen der IHK Mittelfranken in Einklang steht.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Die städtebauliche Integration von Einzelhandel dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und vermindert motorisierten Individualverkehr. Dies kommt den Bedürfnissen einer modernen Stadtgesellschaft und den Positionen unseres „<u>Impulspapier Innenstadtmobilität</u>“ entgegen.</p> <p>In Anbetracht der anspruchsvollen Klimaziele begrüßen wir die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen, welche sowohl den Aufheizeffekt mindern können als auch den Abfluss anfallender Niederschläge angesichts verstärkt auftretenden Starkregenereignisse verzögern können. Die Standortentwicklung auf einer gewerblichen Brachfläche kommt dem Ziel des „effizienten Umgangs mit der Fläche“ entgegen und kann zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität beitragen, was seitens der IHK begrüßt wird.</p>	
<p><i>Ergänzung 15.07.2024:</i></p> <p>Folgende Hinweise haben uns erreicht, mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <p><b>VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“</b> Positive Effekte auf die Gesamtstadt Schwabach Die Umsetzung des Bebauungsplans „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ bietet zahlreiche Vorteile für die Gesamtstadt Schwabach und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Region bei.</p> <p>Hier einige der wesentlichen positiven Effekte:</p> <p><b>1. Wirtschaftliche Stärkung und Arbeitsplatzschaffung</b> Der Bebauungsplan fördert die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Expansion bestehender Betriebe. Dies führt zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaft und schafft neue Arbeitsplätze. Die erhöhte wirtschaftliche Aktivität trägt zu höheren Steuereinnahmen für die Stadt bei, was wiederum in öffentliche Dienstleistungen und Infrastruktur reinvestiert werden kann.</p> <p><b>2. Erhöhung der Lebensqualität</b> Die Integration von Grünflächen, Erholungsgebieten und umweltfreundlichen Baukonzepten trägt zur Erhöhung der Lebensqualität in Schwabach bei. Bewohner profitieren von einer besseren Luftqualität, weniger Lärmbelastung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Diese Verbesserungen machen Schwabach zu einem noch attraktiveren Wohn- und Arbeitsort.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**3. Sicherung der Nahversorgung**

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Innenstadt, was die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt. Dies gewährleistet, dass die Bewohner einfachen Zugang zu einer breiten Palette von Lebensmitteln und anderen täglichen Bedarfsartikeln haben, was die Lebensqualität erheblich steigert.

**4. Förderung der Gastronomie**

Die geplanten gastronomischen Angebote im neuen Baugebiet tragen zur Belebung der Innenstadt bei und erhöhen die Lebensqualität der Bewohner. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot bietet den Bürgern und Besuchern attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördert gleichzeitig das soziale Miteinander.

**5. Förderung des sozialen Zusammenhalts**

Durch die Schaffung von gemischt genutzten Flächen, die Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten kombinieren, wird der soziale Zusammenhalt in Schwabach gestärkt. Die Nähe von Wohngebieten zu Arbeitsplätzen und sozialen Einrichtungen fördert die Interaktion und Vernetzung der Bürger, was zu einer lebendigeren und gemeinschaftlicheren Stadt führt.

Anregungen und Forderungen dem IHK-Gremium Schwabach:

**1. Flächenversiegelung**

Wir regen an, die Flächenversiegelung im geplanten Bebauungsgebiet so gering wie möglich zu halten. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Straßen, Parkplätzen und Wegen kann die natürliche Versickerung von Regenwasser gefördert werden. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation bei, reduziert das Risiko von Überschwemmungen und unterstützt die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus sollten alternative Flächenversiegelungsmethoden wie begrünte Dächer und Fassaden stärker berücksichtigt werden, um die Versiegelung zu kompensieren und städtische Wärmeinseln zu minimieren.

Es wird angestrebt die Flächenversiegelung gering zu halten. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte und der kleinteiligen Bebauung im Nordosten entspricht die Dichte der geplanten Bebauung einer GRZ zwischen 0,6 und 0,7. Die GRZ liegt damit unter der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze von 0,8. Mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und Wege kann der Versiegelungsgrad etwas kompensiert werden.

Mit der Nähe zur Altstadt wird ein Großteil der Dächer mit geeigneten Dachformen und klassischen Dachziegeln ausgeführt. Die auf dem Dach des Einzelhandels vorgesehene Freifläche der Kita wird mindestens extensiv

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

## **2. Schallschutz**

Wir empfehlen die Einführung zeitlicher Beschränkungen für Nachtanlieferungen, um die Lärmbelastung für die Anwohner auf ein Minimum zu reduzieren. Konkret sollten Lieferzeiten außerhalb der üblichen Ruhezeiten liegen, beispielsweise keine Anlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr. Dies gewährleistet, dass die Nachtruhe der Anwohner geschützt wird. Zudem sollte geprüft werden, ob eine Staffelung der Lieferzeiten sinnvoll ist, um die Anzahl der gleichzeitigen Anlieferungen zu reduzieren und so die Lärmemissionen zu verringern.

Wir regen an, moderne, lärmindernde Technologien und bauliche Maßnahmen zu implementieren, um den Schallschutz bei Nachtanlieferungen zu verbessern. Dazu gehören:

### Schallschutzwände und -tore

Der Einsatz von Schallschutzwänden und -toren rund um die Anlieferungszonen kann die Ausbreitung von Lärm auf angrenzende Wohngebiete erheblich reduzieren.

### Flüsterasphalt und geräuschkämpfende Materialien

Die Verwendung von Flüsterasphalt und geräuschkämpfenden Materialien bei der Gestaltung von Zufahrtswegen und Anlieferungsbereichen kann die Lärmemissionen beim Befahren und Rangieren minimieren.

### Geräuscharme Fahrzeuge und technische Ausrüstung

Die Förderung und Nutzung von geräuscharmen Fahrzeugen, wie zum Beispiel Elektro-LKWs, sowie geräuscharmer technischer Ausrüstung für die Be- und Entladung kann die Lärmbelastung während der Nachtanlieferungen deutlich senken.

## **3. Parkplatzsituation in Schwabach**

Swabach hat aktuell ein erhebliches Parkplatzdefizit, das die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt und die Attraktivität der Stadt für Besucher und Unternehmen mindert. Angesichts dieses Defizits hält die IHK Nürnberg für Mittelfranken es für unerlässlich, dass im neu geplanten Baugebiet ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

und teilweise auch intensiv begrünt. An ausgewählten Fassaden sind Fassadenbegrünungen vorgesehen. Die Ausgestaltung wird auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Entwurf des Bebauungsplans dargestellt.

Eine Anlieferung ist ausschließlich im Tageszeitraum 6-22 Uhr zulässig. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist in einem Urbanen Gebiet (MU) unzulässig.

Zum Entwurf des Bebauungsplans werden Lärmschutz-Festsetzungen auf Basis eines parallel erstellten Lärmschutzgutachtens getroffen, die auch lärmindernde Maßnahmen bei der Anlieferung berücksichtigen.

Die Festsetzung von Einhausungen des Anlieferbereichs wird zum Entwurf des Bebauungsplans auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens geprüft und entsprechend bestimmt.

Die Ausführung von Fahrwegen mit Flüsterasphalt ist vor allem für höhere Geschwindigkeiten gedacht, wenn das Reifengeräusch das Motorengeräusch überschreitet. Die Geschwindigkeit von Park- und Rangiervorgängen ist zu gering, um Vorteile des Flüsterasphalts zum Tragen zu bringen. Die Auswahl von Fahrzeugen mit elektronischen Antrieben ist nicht Teil des Festsetzungskatalogs eines Bebauungsplans und kann nicht geregelt werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Die IHK fordert daher, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen 48 Stellplätze in der Tiefgarage dauerhaft der Öffentlichkeit gewidmet werden. Diese Stellplätze sollen rund um die Uhr zugänglich sein, um den Parkdruck in der Innenstadt zu mindern und eine bessere Erreichbarkeit der ansässigen Geschäfte und Einrichtungen zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist es notwendig, dass auch die 30 oberirdischen Parkplätze im Baugebiet öffentlich gewidmet werden. Diese Parkplätze sollten ebenfalls rund um die Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich sein, um eine flexible Nutzung durch Anwohner, Pendler und Besucher zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen sind entscheidend, um das bestehende Parkplatzdefizit in Schwabach nachhaltig zu reduzieren und die Infrastruktur der Stadt zu verbessern. Die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Parkplätze trägt dazu bei, den innerstädtischen Verkehr zu entlasten, die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern und die Erreichbarkeit der lokalen Unternehmen zu verbessern. Zudem fördert eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen den sozialen Zusammenhalt, da sie allen Bürgern und Besuchern der Stadt zur Verfügung stehen.

Das IHK-Gremium Schwabach bittet daher eindringlich, diese Forderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen und umzusetzen, um eine positive Entwicklung der Stadt Schwabach zu unterstützen

Es ist vorgesehen, dass die 48 öffentlichen Parkplätze innerhalb der Tiefgarage jederzeit zugänglich sind. Dies wird im Durchführungsvertrag, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

Mit derzeitigem Stand können die 30 oberirdischen Stellplätze des Lebensmittelmarktes nur im Tageszeitraum angeboten werden, da eine Nachnutzung die gegenüberliegenden Aufenthalts-/ Schlafräume des Seniorenzentrums beeinträchtigen würden.

Die Stadt Schwabach möchte neben der Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers auch das Parkplatzangebot an diesem Standort, wenn auch in verringertem Maß, sichern.

**Handelsverband Bayern e.V. (06.07.2024)**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine interessante Quartierslösung, um den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zum anderen einer immensen Verbesserung der bisherigen Situation herbeizuführen. Diese Gewerbebrache ist seit über einem Jahrzehnt ohne Nutzung! Der Planungsentwurf enthält ein Angebot an neu geschaffenen KITA-Plätzen, eine Erweiterung des bestehenden Hotels „Centro“, neuer barrierefreier Wohnraum in der Altstadt, Büroflächen, Gastronomie und Einzelhandel in Form eines Vollsortimenters. Der Entwurf fügt die neuen Baukörper optisch gut ins bestehende Ensemble ein. Das multifunktionale Nutzungskonzept bringt Charme von Leben und Arbeiten in der Altstadt auf den Punkt und deckt gleichzeitig bestehende Versorgungslücken ab.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Die Schaffung von einer neuen Verkaufsfläche in innerstädtischer Lage stellt keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Geschäftszentrums Innenstadt dar, sie trägt sogar zur Stärkung der westlichen Altstadt bei, insbesondere durch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs über einen Vollsortimenter.

Der Einzelhandelsverband verfolgt im Rahmen der Beteiligung am Mobilitätskonzept unter anderen den Vorschlag, den ruhenden Verkehr und damit den Parksuchverkehr in der engeren Innenstadt zu Gunsten einer besseren Aufenthaltsqualität zu reduzieren.

Diese Reduzierung kann jedoch nicht ersatzlos erfolgen. Damit der Standort Schwabach und damit die Innenstadt für seinen Einzugsbereich weiterhin attraktiv bleiben, muss ein gut organisiertes Angebot an leicht benutzenden und aufzufindenden Stellplätzen vorhanden sein.

Dazu schlagen wir, wie auch die Schwabacher Wirtschaftsverbände einen Kranz von Parkmöglichkeiten (Parkplätzen / Parkhäusern) rund um die Innenstadt herum vor.

Einer dieser Standorte wäre auch der Reichswaisenhaus-Parkplatz gewesen. Zukünftig dann mit einem Parkhaus. Durch die jetzt vorliegende Planung steht (durchaus nachvollziehbar), eine große Anzahl von öffentlichen Stellplätzen nicht mehr zur Verfügung. Die dort jetzt noch vorhandenen 123 Stellplätze werden verschwinden.

**Die Stadt muss an anderer Stelle für einen adäquaten Ersatz an anderer Stelle sorgen.**

Nach unseren Informationen stehen der Stadt im Rahmen des Plankonzeptes unterirdisch in einer Tiefgarage 48 Stellplätze für die öffentliche Nutzung zur Verfügung. Diese sind dadurch aber schwerer zu erreichen und müssten auch rund um die Uhr öffentlich nutzbar sein. Darüber hinaus ist anzustreben, dass die oberirdischen 30 Stellplätze, die der Einzelhandelsnutzung tagsüber zugeordnet sind, auch nachts öffentlich entsprechend genutzt werden können.

Der Einzelhandelsverband weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die aus seiner Sicht an dieser Stelle erforderliche Stellplatzanzahl nicht erreicht werden kann. Das ist im Rahmen der jetzt vorliegenden Planung wohl nicht mehr möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Umso mehr erhöht sich durch dieses entstehende Stellplatzdefizit der Druck, wenn die Stadt Schwabach dem Stellplatzkonzept der Wirtschaftsverbände

Die reine Parkplatznutzung wird zu Gunsten der Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers aufgegeben. In der zweigeschossigen Tiefgarage im Bereich des heutigen Parkplatzes werden dennoch 48 öffentliche Parkplätze angeboten, die die bisher 114 angebotenen Parkplätze teilweise kompensieren können. Ein kompletter Ersatz kann aufgrund des zusätzlichen Stellplatznachweises der geplanten Nutzungen nicht erfolgen. Die Stadt Schwabach möchte neben der Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers auch das Parkplatzangebot an diesem Standort, wenn auch in verringertem Maß, sichern.

Die Tiefgarage wird entsprechend den anerkannten Regeln der Technik errichtet, sodass diese auch einfach zu erreichen sind sowie ein barrierefreier Zugang ermöglicht wird. Die öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage sind auch nachts erreichbar.

Mit derzeitigem Stand können die 30 oberirdischen Stellplätze des Lebensmittelmarktes nur im Tageszeitraum angeboten werden, da eine Nachnutzung die gegenüberliegenden Aufenthalts-/ Schlafräume des Seniorenzentrums beeinträchtigen würden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>folgen möchte, an anderer Stelle, umso intensiver die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen zu verfolgen. Auch wird die Stellplatz-Problematik schon während der Bauphase auftreten und die angrenzenden Altstadtbereiche massiv beeinflussen. Deshalb werden sich die Wirtschaftsverbände unabhängig vom jetzigen Verfahren beraten und im nächsten Wirtschaftsausschuss einen Antrag an den Stadtrat stellen, die Parkierungsmöglichkeiten in Schwabach nochmal eingehend zu untersuchen und wie schon vorher erwähnt, geeigneten Ersatz an anderer Stelle in naher Zukunft schaffen.</p>	<p>Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 114 Parkplätze kompensieren.</p>
<p><b>N-ERGIE Netz GmbH (28.05.2024)</b></p>	
<p>Von der oben genannten Anfrage haben wir Kenntnis genommen. Im angezeigten Baubereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH oder von uns betreute Anlagen vorhanden oder geplant. Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anregungen unseres Unternehmens.  Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.  Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Planungsverband Region Nürnberg (12.07.2024)</b></p>	
<p>Bezüglich des o.g. Vorhabens der Stadt Schwabach wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p><b>Regierung von Mittelfranken</b> (02.09.2024)</p>	
<p>Die Stadt Schwabach stellt für eine zentrumsnahe, ca. 1,05 ha große, gewerbliche Brache einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Dieser weist ca. 0,83 ha als urbanes Gebiet und den Rest als öffentliche Verkehrsflächen aus. Nach dem städtebaulichen Konzept sind großflächiger Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung, nicht störendes Gewerbe, Büroflächen, Hotel-nutzung und Wohnen vorgesehen.</p> <p>Seitens des Vorhabenträgers wird ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.300 m<sup>2</sup> angestrebt. Da im Urbanen Gebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF allgemein zulässig sind, dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von dem Vorhaben ausgehen. Aus landesplanerischer Sicht sind solche negativen Auswirkungen nicht zu erwarten. Vielmehr ist das Vorhaben grundsätzlich geeignet, die in der Begründung zum Bebauungsplan auch bereits genannten Metropolfunktionen zu stärken.</p> <p>Nachdem keine Einwendungen oder Hinweise zu geben waren, hatten wir im Beteiligungszeitraum keine Stellungnahme abgegeben. Auf Bitte des Planungsbüros reichen wir diese Stellungnahme nun gerne nach.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung bestehen.</p>
<p><b>Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern</b> (18.06.2024)</p>	
<p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> (10.06.2024)</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamts Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>1. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>2. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.</p> <p>Hinweis Es wird empfohlen, die Führung des nicht motorisierten Verkehrs im Kreuzungsbereich Reichswaisenhausstraße / Bundesstraße B 466 / Zöllnertorstraße aufgrund der Ausweisung des Bauleitplangebietes zu untersuchen, zu bewerten und ggf. anzupassen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplans (einschließlich Satzung).</p>	<p>Die Entwässerungseinrichtungen der Bundes- und Staatsstraße sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen, die Entwässerungsrichtung im Plangebiet verläuft in nord- nordöstliche Richtung. Neben dezentralen Rückhalteanlagen ist im nordöstlichen Bereich eine zentrale Rückhalteanlage im Kellergeschoss geplant.</p> <p>Der Schallschutz gegenüber Verkehrslärm wird innerhalb des Plangebiets hergestellt.</p> <p>Die Führung des nicht-motorisierten Verkehrs wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Im Rahmen des Kreuzungsumbaus, außerhalb des Geltungsbereichs, wird der nichtmotorisierte Verkehr ebenfalls mit berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinderatsbeschluss zur Abwägung der vorliegenden Stellungnahme wird übersandt.</p>
<p><b>Stadtratpflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima</b> (12.07.2024)</p>	
<p>Folgende Anregungen sind aus Sicht von Umwelt-, Naturschutz und Klima zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Noch liegt kein Verkehrsgutachten vor, was für eine Gesamtbeurteilung dringend erforderlich wäre.</li> <li>– Bereits jetzt muss bedacht werden, dass der Verkehr in der viel befahrenen Ausfallsstraße "Reichswaisenhausstraße" zunehmen wird.</li> </ul>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und sowohl die Erschließungssituation des Plangebiets von der Reichswaisenhausstraße als auch die Kapazität des Knotenpunktes Südliche Ringstraße – Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße – Wittelsbacher Straße wurden untersucht und bewertet. Die Aussagen zur Erschließung des Plangebiets sind Grundlage für die Erschließungsplanung, worin eine neue Straßenaufteilung der Reichswaisenhausstraße konzeptioniert wird. Bei der Bewertung des Knotenpunktes sind Prognosen für das Jahr 2035 in einem Prognose-Nullfall sowie einem Prognose-Planfall erstellt worden. Hierbei zeigt sich,</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

- Deshalb ist es wünschenswert, dass der B-Plan um die Straßenfläche Reichswaisenhausstraße bis zur Einfahrt Pezoldstraße erweitert wird. Hier besteht eine Verengung der überörtlichen Verbindungsstraße samt Fußweg durch die Hausbebauung, die schon jetzt ein Problem vor allem für Fußgänger (sehr schmaler Fußweg links stadtauswärts und auch rechts etwas kürzer) und Radfahrer, aber auch Rollstuhlfahrer, Kinderwägen, Kinderräder, die auf dem Gehweg fahren müssen, darstellt. Durch eine vermutliche durch die neue Bebauung steigende Verkehrsbelastung tritt eine weitere nicht mehr tragbare Situation für Fußgänger und Radfahrer etc auf.
- Die Petzoldtstraße wird in Zukunft stärker als Zufahrtsstraße zum Kindergarten genutzt werden. Bisher konnten Kindergartenkinder auch am Parkplatz Reichswaisenhausstraße aussteigen und von dort zum Kindergarten gehen. Das wird nach der Bebauung nicht mehr so gefahrlos wie jetzt möglich sein und sollte deshalb beim Straßenkonzept berücksichtigt werden. Eine Erweiterung des B-Planes um die Pezoldtstraße wäre sinnvoll.

#### Bäume

- Für den Erhalt der Bäume von Prellareal und Niehoffgelände wurden mehr als tausend Unterschriften gesammelt. Das sind Menschen unserer Stadt, denen das Grün unserer Stadt sehr am Herzen liegt. Welche nachvollziehbare Antwort wird von der Stadt Menschen gegeben, die sich für das geschützte Grün in unserer Stadt so engagiert einsetzen?
- Für die Bebauung soll/muss der Baumbestand am jetzigen Parkplatz vollständig entfernt werden. Es handelt sich um 32 Bäume, 26 davon ohne Schadmerkmale, 15 davon haben einen Stammumfang von 100cm und mehr, (2 170cm Stammumfang), einige sind schwach geschädigt, 4 haben einen Kronendurchmesser von 10 Metern. Alle Bäume sind in etwa im Durchschnitt 45Jahre alt und noch lange nicht an ihrer

dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden.

Aufgrund der baulichen Verengung beidseits der Straße (Reichswaisenhausstraße 2, 3, 5) ist eine deutliche Veränderung zu Gunsten der Fußgänger kaum möglich. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Straßenabschnitt Reichswaisenhausstraße – Petzoldtstraße aufgrund von Mehrverkehr. Die Fußwege entlang der Reichswaisenhausstraße innerhalb des Plangebiets werden verbreitert, zu Lasten der straßenbegleitenden Parkplätze.

Die reguläre Erschließung des Kindergartens erfolgt von der Petzoldtstraße, hierfür sind nördlich des Kindergartens Kfz-Stellplätze vorgesehen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht war die Erschließungssituation sowie damit verbundene, mögliche Emissionen bei der Neuerrichtung des Kindergartengebäudes und dessen Baugenehmigung zu beachten. Die Nutzung des Parkplatzes als „Abkürzung“ ist bauordnungsrechtlich nicht relevant. Die Nutzung der geplanten, öffentlichen Parkplätze innerhalb der Tiefgarage kann auch zukünftig genutzt werden, um Kinder zu bringen und zu holen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Freianlagenplan weiterentwickelt sowie parallel die Bäume im derzeit als Parkplatz genutzten Bereich intensiv untersucht und auf ihre Vitalität bewertet worden. Hierbei zeigte sich, dass sieben Bestandsbäume durch Verpflanzung erhalten werden können. Von den sieben Bäumen werden fünf Bäume im Plangebiet verpflanzt. Es wurde eine Baumbilanz erstellt, die die zu erhaltenden und zu verpflanzenden Bäume den zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäumen gegenüberstellt. Die Baumbilanz ist Teil der Unterlagen des Bebauungsplans. Auf Grundlage der Baumbilanz sind 17 Neupflanzungen vorzunehmen, tatsächlich geplant sind 19 Neupflanzungen, womit der Eingriff entsprechend

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Lebensaltersgrenze.

- Die Parkplatzfläche ist die einzige wirklich durchgrünte Parkfläche in der Stadt Schwabach. Und hat somit einen besonderen Charakter am Rande der Altstadt.
- Die Bäume fallen fast alle unter die Schwabacher Baumschutzverordnung:
  - Ziel der Verordnung sind:
    - der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen,
    - die Erhaltung und Verbesserung des Naturhaushalts,
    - die Förderung der Reinhaltung der Luft, zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen, sowie um das Kleinklima günstig zu beeinflussen,
    - die Bewahrung und Belebung des Stadt- und Landschaftsbildes,
    - die Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung der bebauten Gebiete der Stadt, zur Belebung des Straßen- und Ortsbildes und zur Erhöhung der Lebensqualität der Bürger,
    - die Förderung des Bewusstseins für die ökologische Bedeutung von Bäumen im Stadtgebiet.
    - Der Baumbestand im Schutzgebiet ist zu erhalten, zu pflegen und in seiner Lebenskraft zu stärken
- Bei der geplanten Parkplatzbebauung würden alle 32 Bäume auf der Parkplatzfläche, die alle unter die Baumschutzverordnung fallen, gerodet. Die Stadt hat Vorbildcharakter für Ihre BürgerInnen, was mit diesem Eingriff nicht mehr nachvollziehbar wäre.
- Auf der Freifläche des Prellareals stehen 15 Bäume, davon 12 ohne Schadmerkmale.
- Vier Bäume auf der vorhandenen Freifläche sollen laut Plan erhalten bleiben. Sind die Planvorstellungen in dieser Sicht richtig? Diese überbleibenden Bäume müssen während der Bauphase mit entsprechender ökol. Bauaufsicht geschützt werden.
- Was ist mit den anderen 11 Bäumen?
- 7 Bäume sollen auf der zu bebauenden Parkplatzfläche neu gepflanzt

der Baumschutzverordnung als ausgeglichen gilt. Die Neupflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich um einen baumüberstandenen Parkplatz, der keine Naherholungsfunktion besitzt. Südlich und östlich angrenzend liegen weitere private Gärten und baumüberstandene Grundstücksflächen, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Stadtklima besitzen, auch in östliche Richtung entlang der Südlichen Ringstraße liegen weitere aufgelockerte Flächen mit für das Stadtklima relevanten Baumbeständen.

Für die Naherholung bedeutende Flächen liegen im Bereich Schwabach-Aue entlang des Sebastian-Kneipp-Wegs (ca. 250 m nördlich) oder der Apothekegarten bei der Südlichen Mauerstraße (ca. 300 m östlich).

Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie einer teilweisen Kompensierung der öffentlichen Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kann nur ein Teil der Bäume durch Verpflanzung erhalten bleiben. Die zu fällenden Bäume wurden durch einen Baumgutachter aufgenommen und bewertet. Auf Grundlage der Baumbilanz sind 17 Neupflanzungen vorzunehmen, tatsächlich geplant sind 19 Neupflanzungen, womit der Eingriff entsprechend der Baumschutzverordnung als ausgeglichen gilt. Die Neupflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden während der Bauphase geschützt und mithilfe eines baubegleitenden Baumgutachters werden die Schutzmaßnahmen auch kontrolliert.

Für die Neupflanzungen werden entsprechend ihrer Wuchsklasse geeignete Wurzelquartiere festgesetzt, um ein Anwachsen sicherzustellen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

werden. 4 Bäume davon sind am Baratierweg vorgesehen. Diese haben zu wenig Raum zum Wachsen, hier müsste die Bebauung der Tiefgarage zurückgenommen werden.

- Die 3 Bäume im Einfahrtsbereich an der Reichswaisenhausstraße haben keine Zukunft, kleine Bäume brauchen mindestens einen Wurzelraum mindestens 12qm, für Bäume mittlerer Größe 24qm und für große Bäume 36qm. Auf den verschiedenen Planunterlagen gibt es unterschiedliche Einzeichnungen und Aussagen. Sie haben also keine Rechtsrelevanz.
- Von dem Naturautor Konrad Amber gibt es ein Faltblatt: "Eine hundertjährige Buche besitzt 600 000 unterschiedliche Blätter auf insgesamt 1200qm, jährlich produziert sie 4,5Tonnen Sauerstoff, nimmt 6,2 Tonnen Kohlendioxid und 1 Tonne Staub auf, sie verdunstet täglich rund 400Liter Wasser. Um einen solchen Baum zu ersetzen müssten 2000Jungbäume gepflanzt werden, die Kosten dafür 150 000Euro." Ich bitte um eine Darstellung des Verlustes an Lebensqualität und wie viele Neupflanzungen notwendig wären am Beispiel der 100jährigen Buche von Konrad Amper.

**Ortsbild:**

- In der Begründung zum B-Plan steht: "Frei- und Grünraumstrukturen werden geschaffen und das Ortsbild aufgewertet." Hier ist eine Korrektur notwendig. An dieser Stelle findet die Zerstörung des grünen Ortsbildes statt und keine Aufwertung des Ortsbildes! In Zeiten von Klimawandel sind es Grünelemente, die Denken und Handeln bestimmen, siehe Punkt Baumschutzverordnung.

**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 gewählt. Im vereinfachten Verfahren fallen Umweltbericht und Umweltprüfung weg. Es handelt sich aber nur begrenzt um eine brachgefallene bzw. aufgegebene gewerbliche Nutzung mit Grünfläche und es geht um eine seit 45Jahren begrünten Parkplatzfläche. Es ist deshalb Umweltbericht, Umweltprüfung und Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Durch Verpflanzung und Erhalt bestehender Bäume sowie Neupflanzung von Bäumen entsprechend der Baumbilanz kann der Belang der Grünordnung berücksichtigt werden.

In der Begründung wird klarstellend ausgeführt, dass es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung sowie der Nachverdichtung handelt. Die Voraussetzungen für ein 13a-Verfahren sind weiterhin gegeben. Die Umweltbelange werden dennoch in der Begründung aufgenommen und die Auswirkung der Planung auf diese bewertet.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Einzelhandel:**

- Das integrierte Einzelhandelskonzept von 2019 betont, dass in der Altstadt ein "strukturprägender Lebensmittelbetrieb" fehlt, was zur Begründung für die Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt geführt hat. Das Konzept ist 5 Jahre alt und berücksichtigt die Nachhaltigkeitsstrategie im Nahrungsmittelsektor in keiner Weise. In der Zöllnertorstraße haben sich in den letzten Jahren kleine Geschäfte im Nahrungsmittelsektor inzwischen gut integriert. Dieser Bestand ist durch ein großen Einzelhandelsmarkt und kleineren Einheiten wie Kaffee usw. gefährdet, genauso, wie der Lebensmittelladen EBL, in der südl. Ringstraße. Die Begründung, dass viele BürgerInnen nicht unbedingt Bio einkaufen wollen, ist nicht logisch: Die Stadt setzt bei vielen Entwicklungen und Diskussionen auf Nachhaltigkeit. Der nachhaltigste Einkauf findet in Lebensmärkten statt, die bio-, regionale und heimische landwirtschaftliche Produkte anbieten. Das ist nicht bzw. kaum in Supermärkten möglich. Die preislichen Unterschiede zwischen Bioläden und Supermärkten liegen vor allem im kapitalorientierten Marktgeschehen unserer Zeit, und sind nicht ökologisch ausgerichtet. Es gibt diese inzwischen bei heimischen Produkten kaum mehr.
- Ein "frequenzbringender Ankermieter" steht noch nicht fest. "Es ist fraglich, ob überhaupt ein Supermarkt oder doch ein Billigmarkt hier ansiedelt und ob der sich dauerhaft hält.
- Wichtig ist bei beiden Varianten der Nachweis der Verträglichkeit, um z.B. "unerwünschte Lageverschiebungen in der Innenstadt oder die Beeinträchtigung der Nahversorgung auszuschließen" so in der Begründung. (Seite 7) Das muss überprüft werden. In der Innenstadt gibt es trotz vieler Bemühungen immer noch genügend bzw. immer mehr Leerstände.

**Parken:**

- Parken: Innenstadtnahe Parkplätze werden während der Bebauung zeitlich ganz verschwinden. Wo wird kurzfristiger Ersatz geschaffen?
- Wer bezahlt die für die Bauzeit neu zu erstellenden Parkplätze?

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans ist ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden, welches die Aussagen aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach zum vorliegenden Standort hinsichtlich seiner Eignung für großflächigen Einzelhandel tiefergehend untersucht und bewertet. Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsbereichs liegen im Schnitt bei ca. 8,6 %, was noch als unwesentliche Auswirkung im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung gewertet wird. Demgegenüber wird von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie einer Verbesserung des Angebots für das Standortumfeld ausgegangen.

Es ist geplant einen Vollsortimenter anzusiedeln, um die im Einzelhandelskonzept 2019 angesprochene und im erstellten Einzelhandelsgutachten untersuchte Versorgungslücke im südwestlichen Altstadtbereich zu schließen. Im vertiefenden Einzelhandelsgutachten sind neben Umsatzverteilungen auch Kunden- und Umsatzpotenziale ermittelt worden, die für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes relevant sind. Relevante Umsatzverteilungen betreffen in erster Linie das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, was zu Kaufkraftabflüssen bei den Standorten Rother Straße und ORO-Einkaufszentrum führt. Die Altstadt Schwabachs ist durch die zentrenrelevanten Sortimente geprägt, die mit der Ansiedlung des geplanten Vorhabens nicht abgedeckt werden.

Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 114 Parkplätze kompensieren.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

- In den Planunterlagen ist zu lesen: "Für den kurzzeitigen Einkauf stehen dreißig, teils "baumüberstandene" Außenstellplätze vor dem Supermarkt zur Verfügung" so im B-Planverfahren. Die Versprechungen von "baumbestandenen Außenstellplätzen" mit dem entsprechendem Bodenvolumen (siehe oben) sind nicht gegeben. Die Planung ist unklar.
- Für das Hotel stehen angeblich Parkplätze auf dem Hotelgelände zur Verfügung. In der städtebaulichen Entwurfsperspektive sind anstelle von Parkplätzen Außenbereichsgestaltung und Bäume eingezeichnet. Es muss geklärt werden, wie viele Parkplätze für das Hotel wo gebaut werden.
- Die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz bzw. Tiefgarage ist in der Planung schwer nachvollziehbar.

**Nahverkehr:**

- Im Bereich der geplanten Bebauung befindet sich eine Bushaltestelle ohne Busbucht, die erst mit dem letzten Verkehrsplan geschaffen wurde und sich als sehr sinnvoll erwies. Diese wird weiterhin, auch während der Bauphase, gebraucht.

**Klima:**

- Die baumbestandene Parkplatzfläche ist im Stadtklimakonzept Endbericht als " Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsbereich" gekennzeichnet. Es heißt weiter: "Ein zunehmender Versiegelungsgrad durch eine dichte Bebauung und der geringer werdende Anteil an Vegetation wird negative Auswirkungen haben." Die Fläche befindet sich am Rande der Altstadt, die als "Wirkraum Siedlungsfläche - humanbioklimatische Situation - sehr ungünstig" dargestellt wird, das bedeutet, dass die baumbestandene Parkplatzfläche mit den grünen Nebenflächen am Rande der Altstadt positiv für das Kleinklima im Stadtkern wirkt. Es ist deshalb fachlich nachzuweisen, dass durch die Rodung der Bäume keine negativen klimatischen Auswirkungen für den

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Größe mit Bäumen zu strukturieren. In den textlichen Festsetzungen wird ein Mindestbodenaufbau von 0,8 m auf der Tiefgaragendecke bestimmt. Für Baumpflanzungen auf der Tiefgaragendecke sind bei kleinkronigen 0,9 m und bei mittelkronigen Baumpflanzungen 1,2 m Bodenaufbau herzustellen, dies kann beispielsweise über Hochbeete realisiert werden.

Die Stellplätze für den Erweiterungsbau des Hotels werden ebenfalls in der geplanten Tiefgarage hergestellt.

Die Planung der Tiefgarage wurde zwischenzeitlich konkretisiert. Die Zu- und Abfahrten sind jetzt zum Beispiel im Freianlagen zu erkennen.

Im Rahmen der Umgestaltung der Reichswaisenhausstraße kann es zu zeitweisen Beeinträchtigungen der Bushaltestelle kommen. Die genaue Baustellenplanung wird von der Stadt durchgeführt, ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Im Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte (S. 48/49) als Siedlungsraum mit der Handlungspriorität 4 im westlichen Teil und als Handlungspriorität 3 im östlichen Teil dargestellt.

Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 4 sind klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung bei allen Vorhaben zu prüfen. Als klimaökologische Standards sind u.a. eine möglichst geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung auf niedrigen Gebäuden mit Flachdach möglich.

Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 3 sind bei Nacherdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen über den klimaökologischen Standards hinausgehende, optimierende Maßnahmen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Lebensraum Innenstadtraum entstehen. Dabei ist zu beachten, dass es Jahre dauern wird, bis Neupflanzungen vor Ort oder als Ersatz im Irgendwo oder andere Grünelemente diese Aufgabe übernehmen werden.

- Die Bewertungskarte "Tag" im Stadtklimakonzept, Wirkungsräume, stuft die Aufenthaltsqualität auf der baumbestandenen Parkplatzfläche mit Seitenflächen als günstig ein. Es ist zu klären, ob das nach der Bebauung auch noch so sein wird. In der Bewertungskarte "Nacht" wird die baumbestandene Parkplatzfläche als "Kaltluftereinwirkungsbereich" gewertet. Die wird durch Abholzung und Bebauung ganz verloren gehen. Es ist zu definieren, was das für die Anwohner bedeutet.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erstellt, obwohl die UVP als übergeordnetes umweltpolitisches Instrument immer stärker in Entscheidungen einbezogen wird. Das ist für diese Fläche aus klimapolitischen Gründen nicht verantwortbar.
- Im Stadtklimakonzept steht: "Bei Eingriffen in die Flächen ist auf die Erhaltung der jeweiligen stadtklimatischen Funktion zu achten (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei baulichen Entwicklungen ist eine klimafachliche Stellungnahme sinnvoll, bei größeren Vorhaben kann eine modellhafte Untersuchung erforderlich sein". Nachdem hier ca 41 Bäume abgeholzt werden, ist hier eine klimafachliche Stellungnahme notwendig!
- Bei der städtebaulichen Entwurfsperspektive 3 ist die Straße Südl. Mauerstraße nicht durchgängig!

#### Historischen Keller

- Die historischen Keller sind nur im "Städtebaulichen Entwurf Präsentation" kurz, aber nicht nachvollziehbar, aufgezeigt. Da fehlen genaue Informationen und der geplante Umgang.

#### Allgemein:

- Die Planung der Bebauung entlang der Zöllnertorstraße und die Sanierung der alten Mälzerei sind zu begrüßen.
- Bei der weiteren Beplanung ist insgesamt Sinnhaftigkeit der Bebauung des Parkplatzes zu hinterfragen. Der Parkplatz am Markgrafenareal wäre für eine dichte Bebauung städtebaulich weitaus geeigneter.
- Es ist zu befürchten, dass mit der Bebauung eines Supermarktes am

so weit wie möglich zu prüfen. Zu den optimierenden Maßnahmen zählen Werkzeuge des klimagerechten Städtebaus wie zum Beispiel: Versiegelung minimieren, öffentliche Flächen und Grünstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, ggf. Freihaltung von Durchlüftungachsen, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung. Die Signatur „Kaltluftereinwirkungsbereich im Siedlungsbereich“ wie sie auf der Bewertungskarte Nacht (S. 44/45) genutzt wird, zieht sich großflächig über die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere Schwabachs, teilweise auch in die Quartiere Stadt Altstadt hinein. Ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets für Kaltluftleitbahnen lässt sich daraus nicht ableiten. Die Einstufung des Plangebiets auf der Bewertungskarte Tag (S. 46/47) als günstig für die Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen wird durch die vorliegende Planung auch weiterhin angestrebt, z.B. durch die Verpflanzung bestehender Bäume des Parkplatzes in die geplanten Innenhöfe, Fassadenbegrünungen, intensive Begrünung des Daches vom Lebensmittelmarkt für die Kita-Nutzung sowie dezentrale Zurückhaltung von Regenwasser. In der Begründung wird auf die Auswirkungen zur Fällung von Bäumen und deren Ausgleich eingegangen. Die Perspektiven werden zum Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.

Der Erhalt der denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Plangebiet wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Der Wettbewerb für das Markgrafen-Postareal hat ebenfalls eine dichte Bebauung sowie Weiterentwicklung für Kongresszentrums mit angegliedertem Parkhaus ergeben. Die Entwicklung des Prell-Areals zu einem

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Prellareal eine Bebauung am Markgrafenareal auf Jahre bzw. Jahrzehnte nicht mehr möglich sein wird. Das muss städtebaulich noch definiert werden.</p>	<p>Nahversorgungsstandort wurde bereits 2019 im Einzelhandelskonzept der Stadt hervorgehoben.</p>
<p><b>Staddienste Schwabach GmbH</b> (27.05.2024, 03.06.2024)</p>	
<p>Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Staddienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stadtverkehr Schwabach GmbH</b> (24.05.2024)</p>	
<p>Den ausgelegten Unterlagen konnten wir kein Verkehrsgutachten entnehmen, dass unserer Erinnerung nach angekündigt war. Gerne hätten wir anhand dieses Gutachtens die Betroffenheit des ÖPNV geprüft und anhand dessen eine abschließende Stellungnahme abgegeben. Ohne eine Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen und noch nicht einmal Kenntnis der Anzahl der Stellplätze und Beschickung des Vollsortimenters können wir allerdings nur Hinweise für eventuelle Planungen geben, deren Stichhaltigkeit das Stadtplanungsamt selbst prüfen muss. Insofern versteht sich unsere Stellungnahme nicht als abschließend.</p> <p>1. Aspekt: Vorhaltung von Stellplätzen Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sieht gemäß § 2 (1) vor eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen je Neubau vorzuhalten. Allerdings gibt es auch die Möglichkeit der Reduzierung gemäß § 2 (7). Wir regen hiermit an, von dieser Reduzierung Gebrauch zu machen und den Besuchern des Goldschlägerhofes die An- und Abreise per ÖPNV nahezulegen. Die Anbindung ist durch eine Haltestelle in der Reichswaisenhausstraße gegeben, die unmittelbar am zu errichtenden Gebäudekomplex (heute noch Reichswaisenhaus-Parkplatz) liegt und wird von 2 Stadtbus- und einer Regionalbuslinie angefahren. Nach dem Vorbild der Werbe- und Stadtgemeinschaft und des ORO könnte Kunden ab einer gewissen Kaufsumme ein Gutschein zur ÖPNV-Nutzung zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt. Hierin sind der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wittelsbacher Straße / Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße untersucht und dessen Kapazität für das Jahr 2035 in einem sog. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall prognostiziert worden. Hierbei zeigt sich, dass auch im Prognose-Planfall für die Spitzenstunde vormittags eine Qualität QSV B und für nachmittags QSV C erreicht wird. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann eine Optimierung der Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs erreicht werden. Gleichzeitig wurden in einer Erschließungsplanung notwendige bauliche Veränderungen der Reichswaisenhausstraße im Bereich des Plangebiets (zusätzliche Linksabbiegespur, Fußgängerüberquerung, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage/Stellplatzanlage) erarbeitet, um neben der Kfz-Erschließung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Eine Stellplatzreduzierung im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wird kritisch gesehen, da damit eingesparte Stellplatzflächen auch weiterhin vorgehalten werden müssten, um bei Ausfall der Maßnahmen der Mobilitätskonzeptes wieder den ursprünglichen Stellplatznachweis erbringen zu können. Die Bushaltestelle wird sich auch nach Umbau der Reichswaisenhausstraße in der Nähe des Kreuzungsbereichs befinden und somit den Zugang zu den umliegenden Quartieren ermöglichen sowie den Zugang zum neuen Quartiersplatz und den geplanten Lebensmittelmarkt. Ein ÖPNV-Angebot an die Kaufsumme zu koppeln, kann vom Betreiber des Lebensmittelmarktes in Zusammenarbeit mit der Stadtverkehr</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

2. Aspekt: verkehrliche Belastung der Kreuzung Südliche Ringstr./Wittelsbacher Str./Reichswaisenhausstr./Zöllnertorstr.  
Ohne Zweifel wird es zu einem nennenswerten Mehrverkehr an o.g. Kreuzung kommen, welche möglicherweise eine Änderung der dortigen Ampelschaltung erforderlich macht, um keine einseitigen Rückstaus zu erzeugen. Wir bitten dringend darum, dass die Bevorrechtigungsschaltung für Linienbusse dadurch nicht beeinträchtigt wird, sondern der Bus einen Vorrang erhält, der den neuen Verkehrsmengen Rechnung trägt. Anderenfalls werden die Buslinien, die heute schon unter dem mangelnden Verkehrsfluss in der Innenstadt leiden, chronische Verspätungen einfahren, die sie dann kaum noch aufholen können.

3. Aspekt: verkehrliche Belastung bei der Durchfahrung der Zöllnertorstraße  
Der Stadtverkehr hat seit Juli 2021 per Stadtratsbeschluss den Auftrag, die westliche Altstadt durch die Buslinie 661 zu erschließen mit dem Linienverlauf Hördlertorstraße / Auf der Aich / Spitalberg / Zöllnertorstraße. Zur Erschließung und der Schaffung einer Umsteigemöglichkeit ist eine Haltestelle vor dem ehemaligen Prell-Gebäude vorgesehen.

Leider konnten wir diesen Auftrag bis heute nicht umsetzen und die Umsetzung wurde im Zuge eines Beschlusses zur Linienführung der Linie 661 im UMA vom 29.04.24 bis auf Weiteres zurückgestellt. Umso mehr müssen wir auf diesen nicht allgemein bekannten Auftrag hinweisen, da bei der Ausgestaltung der Zöllnertorstraße in diesem Bereich

- die Befahrbarkeit durch große Nutzfahrzeuge mit langem Radstand
- einer eventuellen späteren Errichtung einer Haltestelle auf beiden Straßenseiten gefährdet werden könnte im Fall
- einer eventuellen Außenbestuhlung in diesem Bereich oder
- einer eventuellen Schaffung von Kurzzeitparkplätzen oder Behindertenparkplätzen oder
- einem Straßenverkauf oder Paketshop, der Autofahrer dazu verleiten könnte, dort „nur mal kurz“ zu halten und damit die Durchfahrung der Zöllnertorstraße erschweren würde (siehe Döner-Verkauf in der Rathausgasse kurz vor der Ausfahrt zum Schillerplatz) oder

Schwabach GmbH entwickelt werden. Es ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans.

Die verkehrliche Mehrbelastung wird laut Prognose-Planfall des Verkehrsgutachtens zu einer QSV von B in der morgendlichen Spitzenstunde und zu einer QSV von C in der nachmittäglichen Spitzenstunde führen. Bezüglich Optimierungen der Lichtsignalanlage befindet sich die Stadt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Eine bestehende Bevorrechtigung des ÖPNV wird darin berücksichtigt.

Die Zöllnertorstraße wird durch die vorliegende Planung nicht verengt, mit Außenbestuhlung versehen oder durch Kurzzeitparkplätze beeinträchtigt. Der Auftrag, die Buslinie 661 durch die westliche Altstadt und die Zöllnertorstraße zu führen wird damit nicht erschwert.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

- einer Einfahrt in den Gebäudekomplex (ausgenommen reine Feuerwehrzufahrt).

**4. Aspekt: Haltestelle „Reichswaisenhausstraße“**

Die Festlegung eines geeigneten Haltestellenstandorts in der Reichswaisenhausstraße war damals sehr schwierig und stetig steigende Ein- und Aussteigerzahlen zeigen, wie wichtig dieser für die Erschließung in diesem Bereich jetzt schon ist. Nach Inbetriebnahme des Goldschlägerhofs dürfte seine Bedeutung noch erheblich steigen.

Daher ist unbedingt zu vermeiden, dass der Haltestellenstandort z.B. einer geplanten Ein- und Ausfahrt zum Opfer fällt. Sollte aus baulichen Gründen die Verlegung der Haltestelle erforderlich werden, ist zwingend ein Ausweichstandort innerhalb von 30 Metern zu schaffen, der dazu geeignet ist, perspektivisch barrierefrei ausgebaut zu werden. (Standorte mit einer Entfernung von mehr als 30 Metern wären zu nah an der Kreuzung oder zu weit weg von der Kreuzung, von der die Fahrgäste kommen und gleichzeitig schon wieder zu nahe an der Haltestelle „Wasserwerk“.)

Des Weiteren regen wir an, den heutigen (oder um wenige Meter zu verlegenden) Standort und die Zuwegung zum Goldschlägerhof aufeinander abzustimmen, d.h., im Idealfall sollte man gleich an der Haltestelle den Gebäudekomplex betreten können.

Da der Verkehr auf der Fahrbahn der Reichswaisenhausstraße durch den Goldschlägerhof zu den Geschäftszeiten signifikant zunehmen wird, regen wir an eine Quermöglichkeit (Zebrastreifen, Querungshilfe oder Drückampel) zur südlichen Straßenseite zu schaffen, z.B. im Bereich des Altstadtkindergartens. So könnten Fahrgäste gefahrlos zur Haltestelle auf der anderen Straßenseite gelangen und müssten dabei nicht einen großen Umweg über die Fußgängerampel an der Kreuzung nehmen.

Diese würde auch denjenigen Besuchern des Goldschlägerhofs zugutekommen, die zu Fuß oder mit dem Rad anreisen.

Nach derzeitiger Planung wird die Bushaltestelle in Richtung Knotenpunkt auf Höhe der Reichswaisenhausstraße 2a verlegt und barrierefrei ausgebaut. Zusätzlich ist in dem Bereich eine Fußgängerinsel vorgesehen, um die Reichswaisenhausstraße besser queren zu können. Damit können Fußgänger von der Bushaltestelle die umliegenden Stadtquartiere sowie den neuen Lebensmittelmarkt erreichen.

**Stadtwerke Schwabach GmbH (20.06.2024)**

Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Wir bitten Sie jedoch folgende Information zu berücksichtigen: Wenn man die Größe der Gebäude und deren Nutzung berücksichtigt, wird die vorhandene Trafostation in der Reichswaisenhausstraße nicht ausreichen. Deshalb wird mit großer Wahrscheinlichkeit entweder eine zusätzliche Station benötigt oder die bestehende Anlage muss vergrößert werden. In beiden Fällen wird ein neues Grundstück erforderlich sein. Es wäre vorteilhaft, dieses gleich in die Planung aufzunehmen.</p>	<p>Eine notwendige Trafostation ist entlang des Baratier-Wegs innerhalb des Gebäudes geplant und von außen für die Stadtwerke zugänglich. Die mit den Stadtwerke abgestimmte Position ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.</p>
<p><b>Tennet TSO GmbH</b> (17.05.2024)</p>	
<p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Verfahren hat ergeben, dass in dem Bereich <b>keine</b> Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Planung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Verkehrsclub Deutschland, Kreisgruppe Schwabach-Roth</b> (10.07.2024)</p>	
<p>Die Kreisgruppe Schwabach/Roth des Verkehrsclubs Deutschland hält den im April vorgestellten Entwurf für den künftigen „Goldschlägerhof“ im Wesentlichen für gelungen.</p> <p>Bezüglich der künftigen Verkehrsanbindung bezieht der VCD wie folgt Stellung:</p> <p>Der geplante Vollsortimenter und die Tiefgarage werden zusätzlichen PKW-Verkehr erzeugen. Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Reichswaisenhausstraße. Bereits jetzt herrscht hier reger PKW- und LKW-Verkehr. Straße, Kreuzung und Ampel sind ausgelastet. Die Lärm- und Schadstoffbelastung der Anwohner, auch der Bewohner des Alten- und Pflegeheimes, ist mit Sicherheit bereits jetzt als hoch einzuschätzen.</p> <p>Fußgänger haben an einer Engstelle kaum Platz auf dem Gehweg. Jüngere Schulkinder können auf dem Gehweg nicht gefahrlos radeln und sind selbst zu Fuß nicht sicher auf dem schmalen Gehweg. Mütter mit Kinderwagen, Eltern mit kleinen Kindern, die zur Kita wollen, ältere Menschen, die nicht mehr</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

gut zu Fuß sind, sie alle haben bereits jetzt Mühe, sicher entlang der Reichswaisenhausstraße zu gehen. Über die Straße kommen sie nur über den Umweg über zwei Ampeln im Abstand von mehreren Hundert Metern.  
Radfahrer haben auf den Radschutzstreifen zwar optisch auf der Straße ihren Platz, werden aber oft trotz Gegenverkehr mit zu geringem Abstand überholt. Künftig soll es eine Linksabbiegerspur in Richtung Stadtmitte geben. Diese wird den Verkehrsraum weiter einengen. Es ist zu befürchten, dass für die Radschutzstreifen – die ohnehin keine Sicherheit gewähren – aber noch weniger ausgewiesene Radwege in beide Richtungen Platz sein wird. Die Gefahr durch zu enge Überholmanöver seitens der PKW- und LKW-Fahrer wird steigen.

Daher machen wir folgende Vorschläge:

- In der Hoffnung, dass es den Kommunen künftig erleichtert wird, auch auf übergeordneten Straßen die Geschwindigkeit zu beschränken, wird auf der gesamten Reichswaisenhausstraße mit der anschließenden Reichenbacher und Markgrafenstraße **Tempo 30** angeordnet. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sowie eine Abnahme der Lärmbelastung wird aus unserer Sicht nur durch eine Temporeduzierung erreicht, da der beengte Straßenraum eine Ausweitung des Platzes für Fußgänger und Radfahrer nicht möglich macht.
- Zusätzliche **Überquerungshilfen** auf der Höhe des Goldschlägerhofes sind anzubringen.
- Die Linksabbiegerspur darf nicht auf Kosten des Gehweges gehen. Eher sollten **bestehende Parkflächen umgewandelt** und an der besagten Engstelle eine **Vorfahrtsregelung** eingeführt werden
- Die Aufnahme des Parkhauses „Goldschlägerhof“ in ein **Parkleitsystem** für die Innenstadt wird helfen, Suchverkehr zu vermeiden.
- **Parkraumbewirtschaftung:** Oberirdische Parkplätze rund um das Areal sollten in Relation zu den Plätzen in der Tiefgarage teurer sein. Sie sollten auch teurer sein als die Fahrt mit dem Bus, um PKW-Verkehr grundsätzlich zu reduzieren.
- Zur Förderung des Radverkehrs sind in höherer Anzahl als bisher vorgesehen sichere und z.T. überdachte **Fahrradabstellplätze** einzuplanen. Es ist zu hoffen und zu erwarten, dass viele Einkäufe mit dem Fahrrad erledigt werden. Auch für Lastenräder ist mehr Platz einzuplanen. Ein städtisches **Leih-Lastenrad** sollte auf dem Areal seinen festen Standort haben.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Reichswaisenhausstraße kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Die Stadt kann jedoch unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Reduzierung der Geschwindigkeit abstimmen und somit die Verkehrssicherheit erhöhen sowie die Emissionen auf umliegende schützenswerte Nutzungen verringern.

Im Bereich der Bushaltestelle wird eine zusätzliche Fußgängerinsel geschaffen, um den Nutzern des ÖPNV eine bessere Zugänglichkeit der Bushaltestelle sowie eine bessere Erreichbarkeit der umliegenden Stadtquartieren zu ermöglichen.

Für die Linksabbiegespur werden die Parkplätze entlang der Reichswaisenhausstraße teilweise aufgehoben. Die Gehwege werden nicht verkleinert.

Die Integration der öffentlichen Parkplätze in ein Parkleitsystem sollte angestrebt, kann jedoch nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Ebenso kann eine Preisgestaltung der umliegenden Parkraumbewirtschaftung nicht mit dem Bebauungsplan gestaltet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die notwendigen Fahrradstellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach nachgewiesen und hergestellt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<p>Es muss eine Abstellmöglichkeit für die <b>VAG-Räder</b> geben. Auch eine Lade- und Servicestation für Elektrofahräder schlagen wir vor, insbesondere im Gastronomiebereich, um für Tourenradler und touristische Gäste aus dem Seenland attraktiv zu werden.</p> <p>Abschließend ist zu bemerken, dass zahlreiche wissenschaftlichen Untersuchungen ergeben haben, dass Gewerbebetriebe keine Umsatzeinbußen befürchten müssen, wenn der PKW-Verkehr nicht weiter begünstigt wird. Das Gegenteil ist der Fall. Die hohe Aufenthaltsqualität auf dem Goldschlägerhof durch eine gute Anbindung an den ÖPNV und die sichere Erreichbarkeit durch Fahrräder wird zu längerer Aufenthaltsdauer und höheren Umsätzen führen.</p>	<p>Ein Großteil der Kfz-Stellplätze wird unterirdisch in der Tiefgarage nachgewiesen, auch um verbleibende Freiflächen für einen zentralen sowie zwei kleinere Quartiersplätze nutzen zu können und somit die Aufenthaltsqualität und -dauer erhöhen zu können.</p>
<p><b>Vodafone GmbH</b> (18.06.2024)</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (01.07.2024)</p>	
<p><b>Allgemein:</b> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet, in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem ermittelten/ vorläufig gesicherten/ festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p><b>Altlasten &amp; Bodenschutz:</b> Ob und inwieweit innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens mit einer Altlastenrelevanz gerechnet werden muss, kann auf Grundlage unserer Ak-</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierfür wurden fünf Bohrsondierungen bis 7,9 m Tiefe mit zwei Bodenluftuntersuchungen</p>

2025.04

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

tenlage nicht beurteilt werden. Eine entsprechende Erhebung bzw. Betrachtung obliegt letztendlich der Stadt Schwabach selbst. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der vorgelegten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ehemalige Mälzerei erwähnt wird, die sich offenbar im Bebauungsplanbereich befunden hat. Bei Mälzereistandorten handelt es sich in der Regel zwar um altlastenirrelevante Standorte, in Abhängigkeit der Größe des Betriebs und unterhaltener Nebenbetriebe kann im Einzelfall jedoch dennoch eine Altlastenrelevanz gegeben sein. Nicht selten betrieben Mälzereien auch Betriebsbrunnen. Ob auf diesem Mälzereistandort ein Betriebsbrunnen existiert bzw. existiert hat, ist uns jedoch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Schwabach empfohlen, im Hinblick auf die bodenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, ob innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Altlastenmomente gegeben sind oder ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus sollte auch recherchiert werden, ob der ehemalige Mälzereibetrieb einen Brunnen betrieben hat.

durchgeführt. Die Bodenproben ergaben keine Auffälligkeiten und waren unbelastet hinsichtlich MKW, PAK sowie Schwermetallen. Lediglich für Arsen gibt es eine Hilfswert 1 Überschreitung.

Es ist bei der Erkundung der Gebäude ein historischer Brunnen gefunden worden. Ein Umgang damit erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

**Schmutzwasser und Niederschlagswassermanagement:**

Der Geltungsbereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist im aktuellen Entwässerungsentwurf im Mischsystem beinhaltet. Angaben über die Entwässerung des Plangebietes wurden aktuell noch nicht gemacht. Gemäß der Begründung zum Vorentwurf wird für das Plangebiet im weiteren Fortgang des Verfahrens noch ein separates Entwässerungskonzept erstellt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Neubauflächen erst final ausgewiesen werden können, wenn eine nach den derzeit gültigen Vorschriften und Richtlinien ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt und nachgewiesen wird.

Die Flächen im Vorhabengebiet werden im Trennsystem entwässert und das anfallende Regenwasser wird über Retentionsdächer auf den Flachdächern zurückgehalten. Die Retentionsflächen geben das Regenwasser entweder gedrosselt direkt in das öffentliche Kanalnetz ab oder in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets mit darauffolgender gedrosselter Überleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Hinsichtlich der weiteren Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf Folgendes hinzuweisen:

Neubauflächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Den Wassergesetzen folgend sollten die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen. Der Vorhabenträger agiert hierbei eigenverantwortlich. Die Stadt Schwabach sollte den Vorrang einer Versickerung unterstützen.

Das vorliegende Bodengutachten zeigt Böden auf, die nicht versickerungsfähig sind. Das Entwässerungskonzept sieht daher Retentionsflächen auf den Flachdächern vor, um anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Die mit dem Tiefbauamt abgestimmten 5 l/s Drosselung werden berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Stadt Schwabach ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Versickerung sollte vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- Zink-, Bleidächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Eine zielgerichtete Versickerung kann aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Schutze des Grundwassers und des Bodens nur Zustimmung finden, wenn vor der Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist. Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen kann keines Falls zugestimmt werden und ist grundsätzlich auszuschließen. Es sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf einem Altlastengrundstück zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unterspült.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und damit letztendlich keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Es sind keine Eindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Hinweise werden in der entsprechenden Fachplanung beachtet.

Eine zusätzlich zum Bodengutachten vorgenommene Altlastenuntersuchung hat keine bzw. nur geringfügige Auffälligkeiten vorgefunden und entsprechende Maßnahmen zur Deklaration auffälliger Bodenfunde sowie zur Entsorgung vorgeschlagen.

**Starkregen/ wild abfließendes Wasser:**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Es ist eine Überflutungsberechnung vorgenommen worden, die aufzeigt, dass bei Starkregenereignissen keine Überflutung von Grundstücken innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend zu erwarten ist.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten vor urbanen Sturzfluten und Starkregen beinhaltet die Berücksichtigung der natürlichen sowie neugeschaffenen Geländemorphologie sowie Vorflutverhältnisse. Auf die „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.  
Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. eine kontrollierte schadlose Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

**Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum**  
(23.05.2024)

Von der geplanten Maßnahme sind weder bestehende noch derzeit geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW berührt.  
Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Stadt Schwabach – Sonderordnungsbehörden</b>	
<b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> (11.07.2024)	
<p>Zur vorgelegten Planung nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben grenzt an das Ensemble E-5-65-000-1 Altstadt Schwabach, liegt im unmittelbaren Nähebereich der Einzeldenkmäler Zöllnertorstraße 9 (D-5-65-000-233) 10 (D-5-65-000-234) und 12 (D-5-65-000-236) sowie Reichswaisenhausstraße 2 (D-5-65-000-167) und bezieht das Einzeldenkmal „Alte Mälzerei“ (D-5-65-000-325 Nähe Südliche Mauerstraße. Ehem. Mälzerei, erdgeschossiger, traufseitiger Backsteinbau mit Mansarddach und Aufzugserker, als Nebengebäude von Zöllnertorstraße 12 errichtet, 1822-29; mit Teilen der ehem. Stadtmauer; siehe Stadtbefestigung) in die Planung ein.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Die o.g. Denkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Umgang mit dem Einzeldenkmal „Alte Mälzerei“ (Sanierung, bauliche Veränderungen, Nutzungsmöglichkeiten) müssen im Rahmen der Vorhabenplanung mit dem Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege abgestimmt werden. (Terminvereinbarung über die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach)</p> <p>Zudem ist bei der Planung (Vorhabenplan) die Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach (Altstadtsatzung - AStS) zu beachten.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Baudenkmäler werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen und es wird textliche auf deren Schutzbestimmungen hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt erläutert.</p> <p>Der Hinweis wird dem Vorhabenträger übermittelt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt erläutert.</p> <p>- Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zum Vollzug des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), insbesondere zum Umgang mit dem Bodendenkmal D-5-6632-0152 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Schwabach), ist die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.06.2024 zum o.g. Verfahren maßgeblich.</p>	<p>Die Anforderungen an das Bodendenkmal werden berücksichtigt und als textlicher Hinweis in das Planwerk aufgenommen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p>
<p><b>Umweltschutzamt</b> (07.06.2024, 19.06.2024, 28.06.2024, 12.07.2024)</p>	
<p><b>Sachgebiet Abfallwirtschaft (19.06.2024)</b> Aufgrund der vielen geplanten Nutzungen ist es sehr schwer, eine Empfehlung zu der benötigten Art und Anzahl der Abfallbehälter zu geben. Der Bedarf geht über den Standard mit Rest-, Bio- und Papierbehältern sowie gelben Säcken hinaus und wird auch z.B. Lebensmittelabfälle aus dem Einzelhandel und/oder Gastronomie betreffen (gewerbliche Abfallentsorgung). Bei den Arztpraxen bedeuten möglicherweise infektiöse Praxisabfälle einen weiteren Platzbedarf. Bitte planen Sie einen oder mehrere ausreichend dimensionierte Standplätze ein, wo die Abfallbehälter zur Nutzung bereitgehalten werden. Bereits hier müssen die besonderen Bedürfnisse des Einzelhandels, der Gastronomie sowie der Ärzte bedacht werden. Diese Standplätze müssen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Der Standplatz soll so angelegt sein, dass er für zusätzliche Behälter erweitert werden kann (§ 11 Abs. 1 AbfS). Es wird wahrscheinlich so sein, dass mehrere dieser Standplätze vorgehalten werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass die Abfallbehälter auch bei Schaffung eines zentralen Standplatzes mit entsprechender Einfassung jeweils am Abfuhrtag aus dieser herauszunehmen und an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen sind (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 AbfS). Bitte legen Sie diese Bereitstellungsplätze mit Absprache von A 45 fest. Bei der Nutzung von 1.000 Liter fassenden Müllgroßbehältern ist zu bedenken, dass weiterhin die Bordsteinkante vorhanden ist. Gegebenenfalls muss der Bordstein beim Bereitstellungsplatz abgesenkt werden, um den Müllwerkern ein gefahrloses Arbeiten zu ermöglichen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Müllsammelstellen sind zum einen in die Gebäude integriert und zum anderen im Freiraum als eingehauste und eingegrünte Nebenanlagen untergebracht. Die Flächen für Müllsammelstellen sind zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Aufstellflächen für den Abholtag sind im Freiflächengestaltungsplan und als Piktogramm auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan 1 dargestellt. Diese sind mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft vorabgestimmt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Stellungnahmen**

Der Baratier-Weg dient als Zufahrt für die Abfallsammelfahrzeuge in die Petzoldstraße, damit eine Abfallsammlung ohne gefährliches Rückwärtsfahren möglich ist. Bitte hier insbesondere im Einmündungsbereich in die Reichswaisenhausstraße die Belange der Müllabfuhr in Absprache mit A 45 berücksichtigen.

**Untere Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde (12.07.2024)**

Wie aus der Begründung Nr. 3.2 hervorgeht, sollen die Themen Bodenschutz und Immissionsschutz gegenüber Lärm im weiteren Verlauf des Verfahrens behandelt werden, indem Gutachten und Konzepte untersucht und bewertet werden. Diese liegen aktuell noch nicht vor, weswegen eine Bewertung nicht stattfinden kann.

Auffällig ist der gekennzeichnete Biergarten sowie der Marktplatz in den Offenflächen des Areals. Erfahrungsgemäß kann dies zu einer Beschwerdesituation führen. Deshalb wird empfohlen diese, neben den üblichen Themen wie Verkehrslärm, Gewerbelärm etc., in die gutachterliche Betrachtung mit einzubeziehen. Ebenso sollte neben der Betrachtung des Gewerbe- und Verkehrslärms auf das Gebiet, auch die Wirkung auf umliegende Immissionsorte betrachtet werden.

Zu möglichen Wärmeerzeugern, durch die Immissionen entstehen können, ist in den Unterlagen keine Aussage getroffen worden. Daher kann hierzu keine Stellungnahme erfolgen.

**Untere Naturschutzbehörde (28.06.2024)**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Wie in der Begründung aufgeführt, werden Aussagen zum Natur- und Artenschutz derzeit erarbeitet und durch Gutachten bewertet. Diese müssen im weiteren Verfahren in die Planung eingearbeitet werden.

**Abwägungsvorschläge**

Der Baratierweg als Zufahrt in die Petzoldstraße wird weiterhin ermöglicht und die Erschließungsplanung für den Umbau der Reichswaisenhausstraße berücksichtigt die Einfahrt in den Baratierweg.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anlagen- und Gewerbelärm entsprechend der TA Lärm in seiner Summerwirkung umliegende Immissionsorte berücksichtigen muss. Freischankflächen haben Ruhe- und Nachtzeiten zu beachten.

In einer saP sind Aussagen zum Artenschutz getroffen worden, welche in das Planwerk des Bebauungsplans eingearbeitet sowie in dessen Begründung erläutert werden. Aussagen zum Naturschutz fließen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in die Erläuterungen der Begründung ein

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Landschaftsschutz:</b> Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schwabach und ist von Verkehrsflächen, Wohn- und Gewerbebebauung umgeben. Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p><b>Eingriffsregelung:</b> Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.</p> <p><b>Gesetzlicher Biotopsschutz:</b> Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p><b>Spezieller Artenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Es fehlen Aussagen zum Baumerhalt in der Begründung und den Festsetzungen.</li> <li>- Eine bereits vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die im Zuge des Abbruchs bereits in wesentlichen Teilen umgesetzt wurde, ist in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, da die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen auch weiterhin Bestand haben und ein Monitoring durchzuführen ist.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Zusammenarbeit mit einem Baumgutachter und dem Freianlagenplaner konnten Aussagen zum Baumerhalt getroffen werden. Neben dem Erhalt von Bäumen werden sieben Bestandsbäume verpflanzt, wovon fünf innerhalb des Plangebiets einen neuen Standort erhalten. Die zu fällenden Bäume sind in einer Baumbilanz aufgenommen und es sind mindesten 17 neue Bäume anzupflanzen. Geplant sind 19 neue Anpflanzungen.</p> <p>Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in das Planwerk aufgenommen und in der Begründung erläutert.</p>
<p><b>Untere Wasserrechtsbehörde (07.06.2024)</b> Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen ist eine Betroffenheit wasserrechtlicher Belange nicht erkennbar. Entsprechend dem Vorentwurf der Begründung werden weitere Themen über zusätzliche Gutachten und Konzepte untersucht und bewertet. Sollte sich im weiteren Verlauf eine Betroffenheit ergeben, gehen wir davon aus, dass eine nochmalige Beteiligung erfolgt.</p>	<p>In der Zwischenzeit sind ein Bodengutachten sowie eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt worden, deren Ergebnisse in die Begründung des Bebauungsplans einfließen. Es ist zudem geplant im Vorhabengebiet ein Trennsystem zu erstellen und das Niederschlagswasser sowohl dezentral zurückzuhalten und zu verdunsten sowie in einem großen Rückhaltebecken im tiefsten Punkt im Nordosten</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	des Plangebiets zurückzuhalten und bei Bedarf gedrosselt in den dortigen Mischkanal zu übergeben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (10.06.2024)</b>	
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des oben bezeichneten Bauleitplanentwurfs wurde das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 28. 05. 2024 zur Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Dazu wird wie folgt Stellung bezogen:</p> <p>Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen keine Bedenken. Dem Vorentwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die neuen Stadt- und Landschaftsräume über eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die von Ost nach West verlaufend, auch die neue Supermarktnutzung anbinden und bis zum Baratier-Weg reichen soll, verfügen sollen. Die Nutzbarkeit beabsichtigter öffentlicher Wegverbindungen durch die Öffentlichkeit sollte in geeigneter Weise (z. B. Widmung nach den Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegerechts, Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sichergestellt werden.</p>	<p>Die Wegeverbindungen werden planungsrechtlich durch ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und parallel im Durchführungsvertrag gesichert.</p>
<b>Baubetriebsamt – Bauhof (11.06.2024)</b>	
<p>In der Planung noch auf die Müllentsorgung achten, Standplätze der Mülleimer bzw. Container so anordnen, dass mit dem Müllfahrzeug nicht rückwärtsgefahren werden muss!</p>	<p>Die Müllsammelstellen sind teilweise in den Gebäuden integriert sowie im Freiraum mit Einhausungen untergebracht. Diese sind in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgezeigt. Auch Aufstellflächen zum Abholtag werden hier aufgestellt und die Anforderungen der Müllentsorgung berücksichtigt</p>
<b>Bauordnungsamt (03.07.2024)</b>	
<p>Seitens der Bauordnung gibt es keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Amt für Mobilität und Klimaschutz – Verkehrsplanung</b> (01.07.2024)</p> <p><b>Verkehrsplanung</b> Im Bereich der Verkehrsplanung ist das Amt für Mobilität und Klimaschutz an der bisherigen Planung beteiligt. Das Verkehrsgutachten zur Bewertung der verkehrlichen Situation steht noch aus. Die Verzögerungen ergeben sich durch die fehlende Verkehrserhebung bedingt durch die Sperrung der Nördlichen Ringstraße aufgrund des Wasserrohrbuchs. Bei den weiteren Planungen ist im Besonderen auf folgende Punkte im Bereich der Verkehrsplanung zu achten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrierefreier Ausbau der Haltestelle Reichswaisenhausstraße</li> <li>- Mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit bei der Ein- und Ausfahrt zum neuen Gebiet auch in Abhängigkeit zum benachbarten Knotenpunkt Reichswaisenhaus-/ Zöllnertor-/ Wittelsbacherstraße</li> <li>- Die Straßenraumaufteilung ist nach Möglichkeit für alle Verkehrsteilnehmer gerecht aufzuteilen, gegebenenfalls müssen die straßenbegleitenden Parkplätze entfallen.</li> </ul> <p><b>Umweltschutz</b> Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis wird im Umweltbericht, der als Bestandteil der Begründung am Bauleitplanverfahren teilnimmt, beschrieben und bewertet. Als Hilfestellung für die Gemeinden haben wir unter Mitwirkung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, des Bayerischen Gemeindetags sowie des Bayerischen Städtetags den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - "Umweltbericht in der Praxis" herausgegeben." (aus: <a href="https://verkehr.bayern.de/">https://verkehr.bayern.de/</a>) Auf eine solche Umweltprüfung wird mit der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2024 verzichtet. Die Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter - unter anderem auch</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten ist zwischenzeitlich auch in Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsamt erstellt worden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrten sowie des Kreuzungspunktes sind gegeben. Mit der darauf aufbauenden Erschließungsplanungsplanung für die Umgestaltung des Straßenraums der Reichswaisenhausstraße berücksichtigen eine barrierefreie Bushaltestelle und bessere Querbarkeit für Fußgänger mithilfe einer Verkehrsinsel. Für die Straßenraumaufteilung sind straßenbegleitende Parkplätze entfallen und die Gehwegbreiten nicht verringert worden.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung sowie der Nachverdichtung handelt. Die Voraussetzungen für ein 13a-Verfahren sind gegeben. Die Umweltbelange werden dennoch in der Begründung aufgenommen und die Auswirkung der Planung auf diese bewertet. Im Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte (S. 48/49) als Siedlungsraum mit der Handlungspriorität 4 im westlichen Teil und als Handlungspriorität 3 im östlichen Teil dargestellt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>auf stadt- und mikroklimatische Aspekte sollen nach jetzigem Stand also nicht ermittelt, beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Im Stadtklimakonzept der Stadt Schwabach fällt das Gelände des Goldschlägerhofes-Zöllnertorstraße im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen durch eine geringere Wärmebelastung auf. Die direkte Umgebung ist dicht bebaut und stark versiegelt - entsprechend hoch ist dort die Wärmebelastung an Hitzetagen.</p> <p>Durch die geplante großflächige Bebauung und Versiegelung muss eine Verschlechterung, zumindest der mikroklimatischen Situation, angenommen werden. Daher wird empfohlen eine Umweltprüfung zu den klimatischen Gegebenheiten durchzuführen. In einer solchen Umweltprüfung wäre dann zu klären, ob die Bebauung auch klimatische Auswirkungen auf andere Bereiche der Stadt hat.</p> <p><b>Blau-grüne Infrastruktur und Biodiversität</b> Bei den weiteren Planungen sind alle Instrumente zur Umsetzung von blau-grüner Infrastruktur berücksichtigt, geprüft und nach Möglichkeit umzusetzen. Ziel ist es, die negativen Umwelt-Auswirkungen (insbesondere auch die Wärmebelastung für die Nutzer und Anwohner dieses Areals) zu reduzieren. Da</p>	<p>Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 4 sind klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung bei allen Vorhaben zu prüfen. Als klimaökologische Standards sind u.a. eine möglichst geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung auf niedrigen Gebäuden mit Flachdach möglich.</p> <p>Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 3 sind bei Nacherdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen über den klimaökologischen Standards hinausgehende, optimierende Maßnahmen so weit wie möglich zu prüfen. Zu den optimierenden Maßnahmen zählen Werkzeuge des klimagerechten Städtebaus wie zum Beispiel: Versiegelung minimieren, öffentliche Flächen und Grünstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, ggf. Freihaltung von Durchlüftungachsen, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung.</p> <p>Die Signatur „Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsbereich“ wie sie auf der Bewertungskarte Nacht (S. 44/45) genutzt wird, zieht sich großflächig über die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere Schwabachs, teilweise auch in die Quartiere Stadt Altstadt hinein. Ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets für Kaltluftleitbahnen lässt sich daraus nicht ableiten.</p> <p>Die Einstufung des Plangebiets auf der Bewertungskarte Tag (S. 46/47) als günstig für die Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen wird durch die vorliegende Planung auch weiterhin angestrebt, z.B. durch die Verpflanzung bestehender Bäume des Parkplatzes in die geplanten Innenhöfe, Fassadenbegrünungen, intensive Begrünung des Daches vom Lebensmittelmart für die Kita-Nutzung sowie dezentrale Zurückhaltung von Regenwasser.</p> <p>In der Begründung wird auf die Auswirkungen zur Fällung von Bäumen und deren Ausgleich eingegangen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>die blau-grüne Infrastruktur die Biodiversität im-städtischen Umfeld maßgeblich beeinflusst, sind auch Belange des Biodiversitätsschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Folgende Aspekte blau-grüner Infrastruktur im Sinne einer „Schwammstadt“ mit Berücksichtigung des Biodiversitätsförderung sowie weiterer Aspekte hinsichtlich ressourcenschonender Baue wären daher zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Entsprechende Fachplanungen sind ggf. einzuholen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximierung des natürlichen Schattenwurfes durch Erhalt bestehender Grünstrukturen wie Bäume und Hecken bzw. Ersatzpflanzungen mit adäquater Qualität und Umweltleistung</li> <li>- Reduzierung versiegelter Flächen und Maximierung von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser bzw. Nutzung des Niederschlagswassers (Vorsorge für Starkniederschlagsereignisse - nachhaltiges Wassermanagement)</li> <li>- Bepflanzung von Grünflächen (abgesehen von Bereichen mit Gehölzpflanzungen), die keinem starken Nutzungsdruck unterliegen, mit heimischen Stauden oder Anlage von extensiven Blühflächen mit heimischen Wildpflanzen. Es empfiehlt sich dafür eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufzunehmen.</li> <li>- Berücksichtigung des Albedo-Effektes, bei der Auswahl der Baustoffe, zur Reduzierung der Wärmebelastung (z.B. Fassadenfarbe)</li> <li>- Dach- und Fassadenbegrünung (Hängende Gärten u. s. w.); Dachbegrünung v.a. auf Flachdächern bestenfalls mit mindestens 5 cm Substrat und Ansaat mit Saatgut gebietseigener Wildpflanzen aus gesicherten Herkünften Deutschlands (spezielle Samenmischungen für Dachbegrünung sind erhältlich)</li> <li>- Nutzung der Dachflächen und Stellplatzüberdachungen mit PV-Anlagen und/oder Dachbegrünung (beides lässt sich auch miteinander kombinieren).</li> </ul>	<p>Es werden Bäume erhalten sowie Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets verpflanzt, um deren kleinklimatische Vorteile sowie eine erhöhte Aufenthaltsqualität weiter nutzen zu können. Für die zu fällenden Bäume sind entsprechend der Baumbilanz mindestens 17 neue Bäume zu pflanzende, im Bebauungsplan werden 19 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt und die notwendige Kompensation erfüllt.</p> <p>Die Versiegelung orientiert sich an der festgesetzten GRZ, welche sich am Vorhaben sowie am Bestand orientiert und deutlich unter Obergrenze gem. § 17 BauNVO liegt. Zudem werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, um Niederschlagswasser vor Ort zu halten. Zum Umgang mit Niederschlagswasser werden sowohl Flächen zur Rückhaltung und Verdunstung als auch ein zentrales Rückhaltebecken am tiefsten Punkt im Nordosten des Plangebiets bestimmt.</p> <p>Die Bepflanzung von Grünflächen wird im Bebauungsplan festgesetzt und es wird eine Pflanzen-Artenliste bestimmt und als Anlage dem Bebauungsplan angefügt.</p> <p>Es werden aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht lediglich grelle und blendende Fassadengestaltungen ausgeschlossen.</p> <p>Bei Flachdächern ist mindestens eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Fassadenbegrünungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Sofern aufgeständerte PV-Anlagen auf Flachdächern realisiert werden, ist die darunterliegende extensive Dachbegrünung zu erhalten.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserelemente wie Trinkwasserbrunnen und ggf. Einsatz von Anlagen zur Verteilung von Sprühnebel</li> <li>- Verwendung von Vogelschutzglas v.a. auf größeren verglasten Flächen oder Verwendung geprüfter Vogelschutzmarkierungen</li> <li>- Berücksichtigung der Barrierefreiheit von Einfriedungen für Wildtiere (zur Vermeidung von z.B. Amphibienfallen), hierbei Verwendung von „lebenden“ Einfriedungen (z.B. Hecken)</li> <li>- Einbeziehung des Vorkommens wildlebender Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel) auf dem Gelände in die Planung im Sinne des Animal-Aided Designs (Anpassungen in der Planung z.B. durch integrierte Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Gebäuden wünschenswert).</li> <li>- Außenbeleuchtung mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K (Warmweiß, LED) zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen; Abschaltung der Außenbeleuchtung bzw. bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern (ansonsten Dimmung um 50-70 %) in der Nacht; Ausrichtung der Leuchten von oben nach unten (waagrechte Montierung); Beachtung des § 41 a BNatSchG</li> </ul> <p>Darüber hinaus sind auch Klimaschutzaspekte zu berücksichtigen. Hierzu zählt ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept (Wärme/Strom) und der Anspruch an die Dämmung der Gebäude. Je besser gedämmt, desto weniger Energie wird benötigt. Bezüglich der Wärmeversorgung kann im Optimalfall die kommunale Wärmeplanung einen Beitrag leisten. Alle angeführten Punkte sind durch Unterziele der Nachhaltigkeitsstrategie und dem Stadtklimakonzept begründbar.</p>	<p>Wasserelemente werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sind entsprechend umzusetzen.</p> <p>Es werden Artenschutzbestimmungen zu Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan bestimmt sowie Barrierefreiheit für Kleintiere, Aussagen zu Vogelschutzglas und insektenfreundlicher Beleuchtung getroffen.</p> <p>Aussagen zur Wärme- und Stromversorgung werden in der Begründung erläutert.</p>
<p><b>Tiefbauamt</b> (04.07.2024)</p>	
<p><b>Sachgebiet Stadtentwässerung</b> Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Reichswaisenhausstraße, der Zöllnertorstraße sowie der Südlichen Mauerstraße erschlossen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

**Stellungnahmen**

Die zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich sind grundsätzlich im Trennsystem und im Weiteren über gemeinsame Mischwasserableitungen in den öffentlichen Kanal zu entwässern. Bereits vorhandene Ableitungen aus der bestehenden Grundstücksentwässerung können dabei unter der Voraussetzung ausreichenden hydraulischen Leistungsvermögens sowie Dichtigkeit weiter genutzt werden. Soweit erforderlich sind die vorhandenen Anlagen bedarfsgerecht zu ertüchtigen.

Dabei kann Schmutzwasser ungedrosselt, aber gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal gesichert, in bestehende Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

Im Teilbereich MU2 bleibt der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten. Die restliche Bebauung in diesem Bereich wurde bereits abgerissen und soll künftig durch Neubauten ersetzt werden. Die überbaute Fläche im Teilbereich MU2 nimmt daher nur marginal zu.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Teilbereich MU1 eine Mischnutzung aus großflächigem Einzelhandel/Gewerbe, Hotelnutzung, Kita sowie Wohn- und Büronutzung vor. Der Anteil der überbauten Fläche im Teilbereich MU1 wird gegenüber dem Bestand wesentlich erhöht. Daher ist auch mit einer starken Zunahme der Regenwasserabflüsse in diesem Teilbereich zu rechnen. Die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (z.B. ortsnahe Versickerung, Dach-/Fassadenbegrünung, Schaffung von Verdunstungsflächen, Regenwassernutzung, usw.) sind maximal auszuschöpfen.

Im Ergebnis der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung der hydraulischen Gesamtsituation im Umgriff des Geltungsbereichs wird der maximal zulässige Niederschlagswasserabfluss aus den zu bebauenden privaten Flächen auf 5 l/s festgesetzt. Rückhalteräume müssen sich unmittelbar nach einem Regenereignis wieder selbsttätig über eine Drosseleinrichtung entleeren, damit sie für ein folgendes Regenereignis wieder zeitnah zur Verfügung stehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren zu bemessen. Ein Notüberlauf aus dem Regenrückhaltebecken ins öffentliche Kanalnetz wird zugelassen. Für das Plangebiet ist auf Grund der zu erwartend abflusswirksamen Fläche von > 800 m<sup>2</sup> mit der objektbezogenen Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100/ DWA-A 138 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender

**Abwägungsvorschläge**

Die Vorhabengebiet soll im Trennsystem entwässert werden und das Niederschlagswasser wird am tiefsten Punkt im Nordosten des Plangebiets zurückgehalten und mit einen neuen Übergabepunkt an den Mischwasserkanal der Stadt übergeben.

Die Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung werden zur Kenntnis genommen und auf der nachgelagerten Planungsebene berücksichtigt.

Auf dem Dach des Einzelhandels, der als Freifläche der Kita genutzt wird, ist ein Retentionsdach vorgesehen, welches Möglichkeiten zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bietet.

Die maximale Einleitmenge von 5 l/s für das Plangebiet wird berücksichtigt.

Ein Überflutungsnachweis wird auf der nachgelagerten Planungsebene erbracht.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen und/oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.</p> <p><b>Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau</b> In der Zöllnertorstraße und der südlichen Mauerstraße westlich der Zöllnertorstraße sind Felsenkeller kartiert, die sich bis in den Geltungsbereich des VEP S-XI-24 erstrecken. In der Planungsphase und während der baulichen Umsetzung des Vorhabens sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderungen an und in den Kellern dürfen nur nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorgenommen werden.</li> <li>– Gutachten und Erkenntnisse aus den Befahrungen durch den Markscheider können bei dem Tiefbauamt bezogen werden und sind zu beachten.</li> <li>– Informationen und Unterlagen zu den Kellern können beim Tiefbauamt eingesehen werden.</li> <li>– Eingriffe in den Untergrund (Gebirge über den Kellern) sind nur in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und unter Hinzuziehung von entsprechenden Fachleuten (Geologen, Grundbauer, Statiker) gestattet.</li> <li>– Erschütterungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Während Bauarbeiten oder anderen Arbeiten, bei denen Erschütterungen und Schwingungen entstehen, ist der Aufenthalt in den Kellern lebensgefährlich. Es ist sicherzustellen, dass sich während der Bauarbeiten keine Personen in den Kellern aufhalten (SiGeKo).</li> <li>– Die Zugangsmöglichkeit zu der Kelleranlage muss jederzeit möglich sein. Der Zugang ist mit einer Tür zu verschließen. Der Zutritt von Unbefugten ist mindestens mittels eines Vorhängeschlosses zu verhindern. Dem Tiefbauamt ist ein Schlüssel zum Zugang zu übergeben. Der Zugang zu den Kellern muss Mitarbeitenden des Tiefbauamts sowie beigezogenen Fachleuten jederzeit ermöglicht werden.</li> <li>– Der Eintritt von Oberflächenwasser in die Kelleranlage ist wirksam zu verhindern.</li> <li>– Die Keller sind trocken zu halten. Wassereintrag durch Bautätigkeiten ist zu vermeiden</li> </ul>	<p>Die Hinweise zum Erhalt und damit verknüpfte Anforderung an die Nutzung der Keller werden zur Kenntnis genommen und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Frühzeitige Unterrichtung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Keller sind zu belüften, bzw. vorhandene Be- und Entlüftungseinrichtungen sind aufrecht zu erhalten.</li><li>– Maßnahmen zur Belüftung der Kelleranlagen sind in die Planung des Vorhabens zu integrieren.</li><li>– Die Keller sind sauber zu halten. Ablagern von Bauschutt und Unrat ist nicht gestattet.</li><li>– Auffälligkeiten oder Veränderungen am Gelände und Untergrund sind dem Tiefbauamt unverzüglich mitzuteilen.</li><li>– Die Planung des Bauvorhabens ist dem Tiefbauamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzustellen und zu erläutern. Ggf. sind entsprechende Fachleute (Geologen, Grundbauer, Statiker) hinzuzuziehen.</li><li>– Die Untere Denkmalschutzbehörde ist einzubeziehen.</li><li>– Das Bauordnungsamt ist einzubeziehen.</li></ul>	