



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP-S-XI-24 "Goldschlägerhof-Zöllnertorstraße",

- Abwägung der öffentlichen Beteiligung**
- Zustimmung zur Änderung der Nutzung**
- Abweichung von der Stellplatzsatzung**

Anlagen:

1. Abwägungstabelle der öffentlichen Auslegung
2. Antrag auf Änderung der Nutzung durch die Goldschlägerhof GmbH
3. Aktualisiertes Verkehrsgutachten, INVER
4. Vorab einschätzung Schallimmissionsschutz, IFB Sorge, 26.02.2026
5. Stellplatzberechnung, Goldschlägerhof GmbH, 26.02.2026

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.03.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.03.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der vom Vorhabenträger geplanten Änderung der Nutzung zu „Betreutem Wohnen“ wird zugestimmt.
3. Für die Nutzung „Betreutes Wohnen“ wird folgender Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (StS) zugestimmt:
 Einraumwohnungen: 0,5 St/ WE
 Zweiraumwohnungen: 1,0 St/ WE

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

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 10.11. bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt und es fand gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

In der heutigen Sitzung sollen die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge behandelt und abgewogen werden.

Weiterhin beabsichtigt der Vorhabenträger eine Änderung der Nutzungen. Die bisherige geplante Büronutzung soll in „Betreutes Wohnen“ umgewandelt werden. Diese wird hier vorgestellt und es soll die Zustimmung des Stadtrates eingeholt werden.

Mit der Änderung der Nutzungen im Zusammenhang steht eine Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (StS).

II. Sachvortrag“

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1)

Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB hat vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 stattgefunden.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass alle wesentlichen Themen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Berücksichtigung fanden.

1.1 Grundlegende Themen

Öfter genannte Themen sind Bedenken zu Baumfällungen, die Befürchtung der Beeinträchtigung kleinerer Läden in der Umgebung und der Verschattung von Nachbargebäuden u.a.. Durch die vorliegenden Gutachten, wie das erweiterte Einzelhandelsgutachten und die Besonnungsstudie sind die Themen fachgerecht behandelt worden. Der Ersatz der zu fällenden unter Baumschutzverordnung (BaumSchVO) stehenden Bäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird noch um vier in der Bilanzierung vergessene Bäume ergänzt. (siehe dazu Pkt. 1.3)

1.2 Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes

Einige der in den Stellungnahmen aufgeführten Themen stellen keinen Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes dar. So die von vielen vorgeschlagene Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Reichswaisenhausstraße von 30 km/h, die erst im Nachgang der Baumaßnahme geprüft wird. Auch Themen wie Baustellenablaufplan, Verschattung Kita-Freifläche, Straßengestaltung bzgl. Radweg werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt; sie werden dann in der weiterführenden Planung bzw. im Durchführungsvertrag behandelt.

1.3 Klarstellende Ergänzungen

Es ergaben sich einige klarstellende Ergänzungen, die in den Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet werden. Das sind u.a.:

- Weitere Stellplätze für Lastenräder (neu: 4 Stellplätze)
- 30% der Fahrradstellplätze sind überdacht herzustellen
- In Bezug auf angrenzende bestehende Wohnbebauung: textl. Hinweis auf Immissionsschutzvorgaben, dass entlang der öffentlich genutzten Wege ausreichend

Abfallbehälter vorzusehen sind und dass Lichtpunkthöhen in Abhängigkeit von den Anforderungen entlang von öffentlich genutzten Wegen möglichst niedrig sein sollen.

- Die textlichen Festsetzungen zum Baumbestand und zum Artenschutz werden ergänzt
- Innerhalb der Fläche für Müllsammelanlagen sind beim Errichten von Nebenanlagen sind die Bäume zu berücksichtigen
- Die Summenwirkung von technischen Anlagen, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben ist so weit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Sofern Überschreitungen im Freibereich oder den Immissionsorten umliegender Nutzungen auftreten, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung aktive Schallschutzmaßnahmen beim Verursacher vorzunehmen.
- In den Planunterlagen zum Baumbestand und zur Baumbilanz fehlten vier Bäume, die unter die BaumSchVO fallen. Somit sind nicht 19 sondern 23 Bäume zu ersetzen. Da auf dem Baugrundstück der Platz fehlt, wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass diese vier Bäume auf dessen Kosten im Stadtgebiet zu pflanzen und zu unterhalten sind. Ein Standort wird noch festgelegt.

1.4 Keine Berücksichtigung

Einige Punkte konnten nicht berücksichtigt werden.

- Die Durchquerung des Goldschlägerhofs mit dem Fahrrad ist nicht vorgesehen, da die Platzverhältnisse das nicht hergeben. Die fußläufige Durchwegung wird sichergestellt.
- Der Erhalt von 48 Parkplätzen wird als ausreichend betrachtet. Ggf. werden noch ca. 12 Parkplätze zusätzlich in der Tiefgarage bereitgestellt. Das hängt jedoch von der Zulässigkeit der Abweichung von der Stellplatzsatzung ab (siehe Punkt 3).
- In der Reichswaisenhausstraße können keine Radschutzstreifen gesondert ausgewiesen werden, da dafür der Platz nicht ausreicht (Linksabbiegespur, etwas breitere Gehwege, Zwangspunkte durch Bestandsgebäude)

1.5 Nachfolgende Planungsebene

In der nachfolgenden Planungsebene sind fachspezifische Themen, die hauptsächlich die Gebäudeplanung betreffen, zu klären. Das betrifft u.a.:

- Die Verschattung der Kita-Freifläche durch mittelkronige Bäume und Sonnensegel ist in der weiterführenden Planung zu konkretisieren.
- Die Nachnutzung der oberirdischen Edeka-Stellplätze für die Öffentlichkeit ist zu klären.
- Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Anpassung des Lärmgutachtens (Gewerbelärm) vom Bauherrn vorzunehmen.
- Für die Alte Mälzerei muss Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Windfang und ggf. die Belichtung des Daches eingeholt werden.

1.6 Abwägung der Stellungnahme des BUND vom 05.07.2024

In den Abwägungsvorschlägen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Beschlussvorlage A.41/110/2025, Stadtrat 24.10.2025) wurden von der o.g. Stellungnahme zwei Absätze nicht mit dargestellt. Diese wurden in der vorliegenden Abwägungstabelle (Anlage 1) mit aufgenommen.

1.7 Straßenplanung Reichswaisenhausstraße

Die Straßenplanung der Reichswaisenhausstraße wurde zwischenzeitlich weitergeführt. Die verkürzte Linksabbiegespur ist technisch nicht anders realisierbar. Mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg ist dahingehend eine Abstimmung erfolgt.

Die Anordnung und Dimensionierung der Verkehrsinsel wurde vom Erschließungsplaner bereits angepasst, sodass die Zu- und Abfahrt für das angrenzende Bestandsgrundstück nicht mehr beeinträchtigt wird.

2. Änderung der Nutzung für Teilflächen im 1.OG und 2.OG der Bauteile BT 1 u. BT 3

Die in der bisherigen Planung als Büroflächen vorgesehenen Flächen sollen nunmehr als Flächen für „Betreutes Wohnen“ umgesetzt werden. Dazu hat der Vorhabenträger am 26.02.2026 den Antrag gestellt. **(Anlage 2)**

Der Bauherr hat sich entschieden, einen Großteil der bisher als Büroflächen vorgesehenen Nutzflächen zu Wohnflächen für „Betreutes Wohnen“ umzuändern.

Im 1. und 2. Obergeschoss des Bauteils 1 (Vollsortimenter) und im 1. und 2. Obergeschoss des Bauteils 3 (Gebäude an der Zöllnertorstraße) sollen insgesamt 50 Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ ausgewiesen werden. (BT 1: 32 WE, BT 3: 18 WE)
Das Erdgeschoss des BT3 an der Zöllnertorstraße verbleibt als Büronutzung.

2.1 Begründung

Die Nachfrage zur Anmietung von Büroflächen ist in Schwabach in den letzten beiden Jahren, wohl aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen, zurückgegangen bzw. eingebrochen.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Bereich des „Betreuten Wohnen“ ist im gleichen Zeitraum sehr stark angestiegen.

2.2 Auswirkungen auf Verkehr und Schallschutz

Im Hinblick auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen und den geforderten Immissionsschutz ergeben sich lt. Stellungnahmen der Fachplanungsbüros hieraus keine erheblichen Änderungen. **(Anlagen 3 und 4)**

Vorabschätzung der verkehrlichen Auswirkungen von INVER **(Anlage 3)**

Bei der Nutzung durch „Betreutes Wohnen“ kämen ca. 20 bis 30 Fahrten am Tag dazu. Dies ist im Hinblick auf das Gesamtverkehrsaufkommen nicht erheblich.

Vorabschätzung zum Schallimmissionsschutz vom IFB Sorge **(Anlage 4)**:

Die angedachte Änderung der Nutzung ist aus schallimmissionstechnischer Sicht grundsätzlich darstellbar.

Für die umliegende Fremdbebauung ergeben sich aufgrund der geringen Änderungen bei den zu erwartenden Verkehrszahlen keine maßgeblichen Änderungen in Bezug auf den Schallimmissionsschutz.

Die notwendigen organisatorischen und baulichen Maßnahmen am eigenen Gebäude bzgl. des vorliegenden Gewerbelärms und Verkehrslärms sind im Zuge der Überarbeitung der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung zu prüfen. (Baugenehmigung)

2.3 Änderung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ (BauNVO § 6a) festgesetzt. Das „Betreute Wohnen“ ist im Urbanen Gebiet zulässig. Zulässig sind demnach alle Nutzungen, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Somit erfolgt eine Anpassung redaktioneller Art auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag wird die Nutzung „Betreutes Wohnen“ entsprechend vereinbart. Von den gem. §6a BauNVO festgesetzten Nutzungen sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart sind.

3. Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (StS) vom 04.09.2025

Es werden insgesamt 50 Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ geplant. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung von 2025 mit einer Richtzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung wären somit 75 Stellplätze erforderlich. Das wird bei dieser besonderen Art der Wohnform „Betreutes Wohnen“ mit überwiegend älteren und nicht mehr berufstätigen Bewohnern und Bewohnerinnen als nicht angemessen und überdimensioniert gesehen.

Aus diesem Grund wird eine Reduzierung wie folgt vorgeschlagen:

24 Einraumwohnungen	0,5 St/ WE = 12 St
24 Zweiraumwohnungen	1,0 St/ WE = 24 St
(2 Dreiraumwohnungen	1,5 St/ WE = 3 St – entspricht StS)

Es ergeben sich insgesamt 39 herzustellende Stellplätze.

(Nach alter GStS hätte man für das „Betreute Wohnen“ als Berechnungsgrundlage den Stellplatzschlüssel für Seniorenwohnheime/ -anlagen mit 1 St je 3 WE herangezogen. Das ergäbe 25 Stellplätze.)

Bei der Ausweisung von 39 Stellplätzen für das „Betreute Wohnen“ ergibt sich ein Überschuss von 12 Stellplätzen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zu den bereits nachgewiesenen 48 öffentlich zu widmenden Stellplätzen, in der Tiefgarage weitere 12 Stellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Somit stehen der Öffentlichkeit insgesamt 60 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag. Ursprünglich vertraglich vereinbart sind mit dem Vorhabenträger 48 öffentliche Stellplätze.

In der beigegeführten Stellplatzberechnung der Goldschlägerhof GmbH (**Anlage 5**) sind die Stellplätze nach StS der Stadt Schwabach entsprechend der geplanten Nutzungen, bereits mit reduziertem Stellplatzschlüssel, ermittelt worden. Es ergibt sich ein Puffer von 33 Stellplätzen. 12 Stellplätze davon könnten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend der o.g. Herleitung wird folgende Abweichung von der aktuellen StS vorgeschlagen:

Stellplatzschlüssel für zu errichtende Stellplätze für „Betreutes Wohnen“	
Einraumwohnungen	0,5 St/ WE
Zweiraumwohnungen	1,0 St/ WE

Der von der Stellplatzsatzung abweichende Stellplatzschlüssel für die Nutzung „Betreutes Wohnen“ wird im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag aufgenommen.

4. Weiteres Vorgehen

Entsprechend der beschlossenen Ergebnisse der Abwägungsvorschläge wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan um die vorgeschlagenen Klarstellungen und Hinweise ergänzt und für den Satzungsbeschluss fertiggestellt.

Parallel dazu wird der Durchführungsvertrag ausgearbeitet.

In der nächsten Stadtratssitzung soll die Zustimmung des Stadtrates zum Durchführungsvertrag eingeholt werden. Anschließend könnte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

III. Kosten

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

Planungen und Gutachten werden direkt durch den Investor beauftragt und bezahlt. Die Übertragung von Erschließungskosten auf den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt werden.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung stellt grundsätzlich einen Eingriff in die Natur insbesondere aufgrund des Baumbestandes dar.

Die Nutzung einer leerstehenden innerstädtischen Brachfläche für die geplanten Nutzungen ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeigneter als die Ausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden, die für die neue Nutzung angepasst werden kann.

Es werden grünordnerischer Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.