

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

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

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

Öffentlichkeit	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
Öffentlichkeit 1	X	X			6
Öffentlichkeit 2	X	X			8
Öffentlichkeit 3	X	X			10
Öffentlichkeit 4	X	X			12
Öffentlichkeit 5	X	X			13
Öffentlichkeit 6	X	X			22

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X	X		27
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth			X		
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Roth			X		
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	X	X			27
Bund Naturschutz – Kreisgruppe Schwabach	X	X			29
Deutsche Telekom Technik GmbH	X	X			32
Evangelisch-Lutherisches Pfarramt St. Martin				X	
Fränkisches Überlandwerk AG				X	
Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V.				X	
Handwerkskammer Mittelfranken				X	
Industrie- und Handelskammer Nürnberg		X	X		34
Infra Fürth GmbH			X		
Integrationsrat				X	
Katholisches Pfarramt St. Sebald				X	
Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd				X	
Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. (Handelsverband Bayern e.V.)				X	
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt		X	X		35
N-ERGIE Netz GmbH		X	X		36
Planungsverband Region Nürnberg			X		37
Regierung Mittelfranken - Gewerbeaufsichtsamt			X		
Regierung von Mittelfranken			X		37
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern			X		
Staatliches Bauamt	X	X			37
Staatliches Schulamt Schwabach-Roth				X	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
Stadtheimatpflegerin				X	
Stadtratpflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima	X	X			38
Staddienste Schwabach GmbH			X		
Stadtverkehr Schwabach GmbH				X	
Stadtwerke Schwabach GmbH	X			X	52
TenneT TSO GmbH			X		
VCD – Mobilität für Menschen	X	X			53
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH				X	
Vodafone GmbH		X	X		57
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	X	X			58
Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum			X		
Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe			X		

Stadt Schwabach - Sonderordnungsbehörden	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
Untere Denkmalschutzbehörde		X			59
Umweltschutzamt	X	X			60
Kommunale Abfallwirtschaft				X	
Untere Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde	X	X			60
Untere Naturschutzbehörde	X	X			62
Untere Wasserrechtsbehörde		X			64

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

Stadt Schwabach – Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	Anregungen	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung	Seitennummer
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung		X	X		66
Amt für Mobilität und Klimaschutz - Verkehrsplanung				X	
Baubetriebsamt				X	
Referat 2 Jugendamt, Amt für Senioren, Straßenverkehrsamt, Feuerwehr		X	X		66
Gleichstellungsstelle		X	X		67
Schul- und Sportamt				X	
Tiefbauamt	X	X			67

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Nachbargemeinden / Städte Metropolregion	
Gemeinde Kammerstein (26.11.2025)	
Die Gemeinde Kammerstein erhebt keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Markt Wendelstein (10.12.2025)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Erlangen (08.12.2025)	
Die Stadt Erlangen bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren. In Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ gibt es keine eigenen Planungen sowie keine Anregungen und Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Fürth (18.11.2025)	
Gegen die von Ihnen vorgelegten Planungen im o.g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (12.11.2025)	
Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Gegen die vorgelegte Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Öffentlichkeit	
Öffentlichkeit 1 (10.11.2025)	
<p>[...] bin ich [...] Nachbarin zu dem Vorhaben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XI-24 "Goldschlägerhof" möchte ich die folgenden Punkte anbringen:</p> <p><u>Beweissicherungsverfahren</u> Wie ich den Plänen entnehmen konnte, liegt die zweite Tiefgaragenebene auf der Höhe des denkmalgeschützten Gewölbekellers der ehemaligen Goldschlägerei. Bekannt ist auch, dass sich der Entlüftungsschacht des Gewölbekellers unter meinem Haus befindet. Da beim Bau der Tiefgarage mit massiven Erschütterungen zu rechnen ist, sicherte mir die Goldschlägerhof GmbH ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren zu. Bei der Bürgerinformation am 14.10.2025 im Bürgerhaus äußerte Herr Architekt Klemm, er hoffe vorab auf eine Teilbaugenehmigung für die Tiefgarage, um Ende März 2026 mit dem Bau beginnen zu können. Ich sehe mich durch diese unterirdische Verbindung als Nachbar gem. Art. 66 BayBO und erwarte auch so behandelt zu werden. Das anstehende Beweissicherungsverfahren ist als verbindliche Auflage der Teilbaugenehmigung aufzunehmen. Es wäre sinnvoll, wenn die Goldschlägerhof GmbH den Antrag auf ein Beweissicherungsverfahren umgehend bei Gericht einreicht, damit zeitnah vor Baubeginn ein unabhängiger, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger das Gebäude in Augenschein nehmen kann, um ein Gutachten zu erstellen.</p> <p><u>Sonnenstandsgutachten</u> Der Schwabacher Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.10.2025 den obigen Bebauungsplan positiv verabschiedet.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privatrechtlich zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der Beschlussvorlage lag unter Punkt 06.05 die Besonnungsstudie [FB Sorge vom 13.02.2025 bei. Diese Studie und auch die vorherige Studie vom 09.01.2025 wurde meiner Nachbarin und mir vorgestellt.</p> <p>Ich halte weiterhin an meinen Bedenken fest, dass durch die im Vergleich zum vorherigen Gebäude massivere Bebauung eine stärkere Verschattung zu befürchten ist und speziell die tiefstehende Wintersonne mein Haus nicht mehr ausreichend trifft.</p> <p>„Ein Wohnraum sollte an einem Datum zwischen 1. Februar und 21. März für einen dem Wohlbefinden zuträglichen Zeitraum eine Besonnung erhalten.“ Dieses Zitat konnte ich Ihrer Begründung zum Bebauungsplan entnehmen (Seite19).</p> <p>Das Gutachten selbst wurde für das am weitesten im Jahr liegende Datum erstellt (21. März), obwohl ich in meinem Schreiben vom 20. Juni 2024 von der Wintersonne gesprochen habe. Es wäre auch der 1. Februar möglich gewesen.</p> <p>Bei einer Berechnung des Sonnenstandgutachtens zum 1. Februar hätte das Ergebnis deutlich anders ausfallen können.</p> <p>Außerdem fehlt auf den Plänen des Sonnenstandgutachten das Supermarktgebäude im Westen mit über 15 m Höhe. Aus dieser Richtung wird auch mit einer Beeinträchtigung der Besonnung zu rechnen sein. Diese wurde nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Garagennutzung</u></p> <p>Wie ich bereits in meinem Schreiben vom 20.6.2024 erwähnte, war beim Abbruch des Gebäudes Südliche Mauerstr. 7b das Befahren der Südliche Mauerstraße nur eingeschränkt möglich. Meine Garage befindet sich im Erdgeschoss meines Hauses. Bei einem Neubau auf dem gegenüberliegenden Grundstück wird sich dieser Zustand nur verschärfen. Die Garagennutzung sehe ich für die Dauer der Bautätigkeiten als stark gefährdet an.</p> <p>Dies wirft die Frage auf, wo ich mein Auto in der Zeit von Zufahrtsbehinderungen parken kann. Keine Option wäre ein Parkausweis bzw. eine Ausnahmegegenehmigung für öffentliche Parkplätze in der westlichen Altstadt. Durch die Bauarbeiten in der Boxlohe, den Wegfall des Parkplatzes in der Reichswaisenhausstraße und die angespannte Parksituation in der Petzoldstraße werden</p>	<p>Es ist eine Besonnungsstudie erstellt worden, die die potenzielle Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden in der Südlichen Ringstraße für den 21. März bewertet hat. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplans abgeschätzt werden, wie sich die bauliche Veränderung auf die Belichtung dieser Fassaden auswirkt. Laut Gutachter wird dabei hilfsweise auf die europäische Norm DIN EN 17037 in der aktuellen Fassung zurückgegriffen, da es bei der Bewertung der Besonnung keine planungsrechtliche Verankerung gibt. Die Wahl des Beurteilungstages liegt innerhalb des zulässigen Zeitraums.</p> <p>Das maßgebliche Gebäude für die Beurteilung der Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden ist der zur Südlichen Mauerstraße angrenzende Gebäudeteil, der in dem Gutachten herangezogen wurde. Das Supermarktgebäude liegt deutlich abgesetzt in südwestliche Richtung und kann mit einer zusätzlichen Firsthöhe von ca. +2,8 m keinen zusätzlichen Schattenwurf auf die gegenüberliegenden Fassaden erzeugen.</p> <p>Der Bauablauf und mögliche Störungen im verkehrlichen Ablauf sind nicht Bestandteil des Regelungsinhalts des Bebauungsplans. Ein Baustellenablaufplan wird vom Vorhabenträger erstellt und frühzeitig an die betroffenen Eigentümer kommuniziert. Ausweichoptionen z.B. für das Parken von Autos werden ebenfalls frühzeitig von Seiten der Stadt Schwabach vorgeschlagen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>unzählige Nachbarn und Anlieger um die verbliebenen Parkplätze konkurrieren, die keinesfalls ausreichen werden.</p> <p>Während des Umbaues in der Boxlohe wurden in der Petzoldstraße, direkt vor dem städtischen Kindergarten, Öffentliche Parkplätze für die Baustellenleitung separat reserviert. So eine Lösung, versehen mit dem amtlichen Kennzeichen, kann ich mir vorstellen.</p> <p>Mir ist durchaus bewusst, dass der Ersatzstellplatz nicht in den Aufgabenbereich des Stadtplanungsamtes fällt, sondern mit dem Investor geklärt werden muss. Nichtsdestotrotz sollte die Berücksichtigung von Bürgerinteressen bzw. direkten Nachbarn des Baugrundstückes in Ihrem Interesse liegen. Daher gehe ich davon aus, dass Sie in diesem Sinne auf den Investor einwirken werden.</p>	
Öffentlichkeit 2 (10.12.2025)	
<p>Folgende Mängel an den Planungen zum Prellareal müssen aus meiner Sicht behoben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Straßenraum insbesondere in der Reichswaisenhausstraße auf Höhe des Prellareals ist nicht sicher, übersichtlich und barrierearm. <p>Ich fordere daher eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30, weil nur dadurch die Übersichtlichkeit erhöht, der Lärm insbesondere für die Bewohner*innen des Altenheims gemindert und die Aufenthaltsqualität verbessert wird.</p> <p>Besonders wichtig ist, dass dadurch das Unfallrisiko sowie die Schwere von Unfällen gesenkt und Kinder sowie ältere Menschen geschützt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der bisherigen Planung ist nicht ausreichend Ladeinfrastruktur für Pedelecs/E-Lastenräder eingeplant. <p>Die vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind für Lastenräder zu klein und daher nicht tauglich.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Anordnung von Tempo 30 ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft.</p> <p>Es ist vom Vorhabenträger geplant, eine Ladeinfrastruktur für Fahrradstellplätze vorzusehen. Eine Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplans gibt es nicht, kann jedoch Teil des Durchführungsvertrags mit der Stadt sein.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Das Mobilitätskonzept der Stadt Schwabach beinhaltet die Förderung umweltfreundlicher Mobilität. Immer mehr Familien nutzen für ihre Alltagsmobilität E- und Lasten-Räder. Damit diesem Trend auch am Prellareal Rechnung getragen wird, sind mehr und gut zugängliche Ladepunkte sowie zusätzliche breite und barrierearme Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge mit SonderRAD-formaten, Kinderanhänger, Cargo-Bikes notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellplätze sollten klar ausgewiesen sein, um eine Fehlbelegung zu verhindern. - Die Abstellanlagen für Räder & Cargobikes sollten überdacht sein, um die Nutzungsbereitschaft zu steigern. - In der bisherigen Planung fehlt eine angemessene Möglichkeit, das Areal mit dem Fahrrad zu durchqueren. - Auf der Freifläche des Kindergartens ist zu wenig Beschattung durch ausreichend große Bäume oder andere Beschattungsanlagen vorgesehen. Dadurch ist die Freifläche in den immer heißeren Sommermonaten häufig nicht nutzbar und die Bewegungsmöglichkeiten der Kinder werden stark reduziert. - Das erweiterte Einzelhandelsgutachten betrachtet nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe über 400m², damit werden zahlreiche kleine Lebensmitteläden wie die Ähre, der Bauernladen und andere nicht in die Analyse des Nahversorgungsbedarfs einbezogen. Dadurch besteht die Gefahr, dass der Bedarf überschätzt und die bestehenden kleinen Einzelhändler in ihrer Existenz gefährdet werden. 	<p>Es sind bereits zwei Stellplätze für Lastenräder im Freianlagenplan (VEP1) vorgesehen. Die Herstellung zwei weiterer Stellplätze wird geprüft, die gehen zu Lasten bereits dargestellter Fahrradstellplätze.</p> <p>Im Freianlagenplan (VEP1) sind die Stellplätze für Fahrräder dargestellt, im Sinne aller Nutzer der Gebäude werden diese von Lauf- und Aufenthaltsflächen abgegrenzt. Fahrradstellplätze im Bereich des Eingangs zum Supermarkt sind bereits von dessen Vordach überdacht. Klarstellend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellplätze im südlichen Bereich des zentralen Platzes zu überdachen sind, wodurch insgesamt ca. 30 % der Stellplätze überdacht herzustellen sind.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, das Areal mit dem Rad zu queren, da die Laufflächen in den Freiräumen zu eng sind und Freiräume auch für den Aufenthalt genutzt werden. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen auf der Freifläche der Kita sind mindestens kleinkronige Bäume zu verwenden, es wird auf der nachfolgenden Planungsebene versucht, auch mittelkronige Bäume anzupflanzen, womit eine größere Verschattung erreicht werden kann. Zusätzlich können Sonnensegel für weitere, verschattete Bereiche sorgen. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des Regelungsinhalts eines Bebauungsplans.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten sind die vielen, kleinteiligen Läden der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Schwabach zusammengefasst und als solcher bewertet worden. Die prognostizierten Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung liegen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ deutlich unter der Schwelle von 10 %. Damit wird eine wesentliche Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsbetriebe nicht erwartet. Das zulässige Randsortiment von 15 %</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Da sich laut Gutachten in nur 1,4km Entfernung ein großer Vollsortimenter mit ausreichend Stellplätzen befindet, ist weiterhin nicht ausreichend begründet, warum zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, die ebenfalls mit PKW erreichbar sein sollen und den Bau einer Tiefgarage sowie den Verlust von wertvollem Baumbestand nachziehen, am Prellareal erforderlich sind.</p>	<p>der Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente beeinträchtigt den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten nur marginal. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimenters eine Frequenzsteigerung einhergeht, die die Einkaufslage umliegender Geschäfte entlang der Zöllnertor- und Königstraße verbessert.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten konnte darstellen, dass trotz des großen Vollsortimenters Nördlinger Straße, weiterhin Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden sowie in südöstliche Bereiche der Stadt vorhanden sind. Mit einem zentral gelegenen Vollsortimenter kann der südliche / westliche Innenstadtbereich besser abgedeckt werden.</p>
Öffentlichkeit 3 (11.12.2025)	
<p>Im Rahmen der aktuellen Planungen zum Goldschlägerhofes möchten wir konstruktiv auf einige Punkte hinweisen, deren Weiterentwicklung aus unserer Sicht maßgeblich zu einem gelungenen Projekt beitragen.</p> <p><u>Einführung von Tempo 30</u> In den Unterlagen finden sich Hinweise auf eine erhöhte Lärmbelastung, insbesondere im Bereich Goldschlägerhofes. Das Lärmgutachten weist an drei Messpunkten prognostizierte Tageswerte von über 65 dB(A) aus. Diese Werte überschreiten die Pegel, die bereits an der nördlichen Ringstraße zur Einführung von Tempo 30 geführt haben (Gutachten vom 02.04.2022 des Ingenieurbüros W. Sorge). Dort wurden Werte über 65 dB(A) als deutlich zu hoch und als Verstoß gegen die üblichen Lärmschutzvorgaben bewertet. Deshalb wurde die zulässige Geschwindigkeit reduziert. Da am Goldschlägerhof eine vergleichbare Situation vorliegt, ist es aus Gründen der Gleichbehandlung, des Lärmschutzes und der Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner folgerichtig, auch hier Tempo 30 einzuführen.</p> <p>Tempo 30 bietet zudem weitere Vorteile:</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Anordnung von Tempo 30 ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> - weniger Verkehrslärm in den angrenzenden Straßen, - bessere Wahrnehmung durch Fußgängerinnen und Fußgänger, - mehr Sicherheit für Kinder, ältere Menschen und alle, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, - ein angenehmeres und ruhigeres Wohnumfeld. <p>Wir bitten daher, die Einführung von Tempo 30 für diesen Bereich in die weiteren Planungen einzubeziehen.</p> <p><u>Wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Pedelecs und Lastenräder</u></p> <p>Viele Familien, Einkäufer und ältere Menschen nutzen heute E-Bikes oder Lastenräder. Diese benötigen ausreichend breite, gut erreichbare und barrierefreie Abstellmöglichkeiten – auch mit Lademöglichkeit. Die bisher vorgesehene Ausstattung scheint hierfür noch nicht auszureichen.</p> <p>Daher halten wir folgende Verbesserungen für wichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellflächen, die groß genug sind für Lastenräder, Räder mit Kinderanhänger und breitere Modelle, - es eine Überdachung, damit die Fahrräder geschützt stehen, - eine klare Beschilderung großer Radabstellflächen, um Fehlbelegungen zu vermeiden. <p>Gute Fahrradabstellanlagen sind ein entscheidender Faktor dafür, ob Menschen im Alltag aufs Rad umsteigen. Eine Verbesserung an dieser Stelle wäre daher ein deutlicher Gewinn für die Nutzbarkeit des neuen Angebots.</p> <p><u>Sichere und gut erkennbare Wege für Fuß- und Radgänger</u></p> <p>Der aktuelle Straßenplan des Abschnittes der Reichswaisenhausstraße lässt noch kein klares Konzept zur Führung von Fuß- und Radverkehr erkennen.</p>	<p>Es sind bereits zwei Stellplätze für Lastenräder im Freianlagenplan (VEP1) vorgesehen. Zu Lasten bereits dargestellter Fahrradstellplätze können zwei weitere ausgewiesen werden.</p> <p>Fahrradstellplätze im Bereich des Eingangs zum Supermarkt sind bereits von dessen Vordach überdacht. Klarstellend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellplätze im südlichen Bereich des zentralen Platzes zu überdachen sind, wodurch insgesamt ca. 30 % der Stellplätze überdacht herzustellen sind.</p> <p>Im Freianlagenplan (VEP1) sind die Stellplätze für Fahrräder dargestellt, im Sinne aller Nutzer der Gebäude werden diese von Lauf- und Aufenthaltsflächen abgegrenzt.</p> <p>Auf dem Freianlagenplan (VEP1) ist eine Darstellung vorhanden, worin die Querbarkeit des Plangebiets für Fußgänger sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung ablesbar ist.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wir bitten um eine Vorstellung des geplanten Konzeptes. Ziel sollte eine durchgängige, sichere und konfliktarme Wegeführung sein, die für alle gut nutzbar ist.</p> <p>Wir bitten um eine schriftliche Rückmeldung, in welcher Form die genannten Aspekte im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.</p>	
Öffentlichkeit 4 (12.12.2025)	
<p>Sowohl das Lärmgutachten als auch die Tatsache, dass eine Kindertagesstätte (zusätzlich zum bestehenden Altstadtkindergarten und einem Hort), Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz und der Tiefgarage, fehlende Radwege, Bushaltestellen in beiden Richtungen, ein verstärkter Fußverkehr zum geplanten Vollsortimenter führen meiner Meinung nach zu dem Schluss, dass auf dem Abschnitt der Reichswaisenhausstraße zwingend Tempo 30 vorzuschreiben wäre.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten bezieht die durchaus zahlreich vorhandenen kleinen und größeren Einzelhandelsbetriebe nicht genügend ein, sie seien nicht „strukturprägend“.</p> <p>Die Ähre, L 'Angelo dei Saponi, Strehle Wäsche, RoMarca, Der Bauernladen, KiK, Spielerei, vom Fass, Reformhaus Grebhahn, Müller Markt (fast schon ein Vollsortimenter), Sultans Markt, ebl Bio-Markt, mehrere Bäckereien und Metzger, mehr als ein Dutzend Mode-, Bekleidungs- und Schuhläden....</p> <p>Wie strukturprägend diese Geschäfte alle vor allem gemeinsam sind stellt sich dann heraus, wenn ein Großteil der Läden leerstehen wird.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Anordnung von Tempo 30 ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten sind die vielen, kleinteiligen Läden der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Schwabach zusammengefasst und als solcher bewertet worden. Die prognostizierten Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung liegen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ deutlich unter der Schwelle von 10 %. Damit wird eine wesentliche Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsbetriebe nicht erwartet. Das zulässige Randsortiment von 15 % der Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente beeinträchtigt den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten nur marginal. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimenters eine Frequenzsteigerung einhergeht, die die Einkaufslage umliegender Geschäfte entlang der Zöllnertor- und Königstraße verbessert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Öffentlichkeit 5 (11.12.2025)</p> <p>Ich bin [...] nördliche Nachbarin zu dem Vorhaben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XI-24 "Goldschlägerhof" möchte ich folgenden Punkte anbringen:</p> <p>1. Höhe der alten, abgerissenen Blattgoldschlägerei Wie aus den aktuellen Plänen hervorgeht, sollen nun auf dem Goldschlägerhofareal Häuser gebaut werden, die deutlich höher sein werden, als die ehemalige Blattgoldschlägerei, ja sogar höher als die alte Mälzerei 11,90 m (oder 12,55 m ??? s. Anlage).</p> <p>Bisher stand meinem Haus gegenüber (weniger als 10 m Abstand) die ehemalige Blattgoldschlägerei, Südliche Mauerstraße 7b (ein Stockwerk und ein zweigeteiltes Walmdach mit einem weiteren Geschoss). s. Bilder</p> <p>Zum Größenvergleich: die noch bestehende Mauer rechts ist 2 m hoch.</p> <p>Nimmt man diese Bilder mit der noch bestehenden Mauer her, war die Goldschlägerei deutlich niedriger als die danebenliegende alte Mälzerei mit einer Höhe von 11,90 m. Bei einer Abschätzung der Höhe anhand der Bilder kommt man auf eine Höhe von maximal 10 Metern. Eine solche Abschätzung kommt unseren Eindrücken vor Ort sehr nahe und entspricht in etwa dem „Schnitt Maßstab 1:100“. Trotz Recherche bei der Stadt konnte uns kein Plan mit der genauen Höhe des ehemaligen Gebäudes vorgelegt werden.</p> <p>Herr Klemm stellte uns freundlicherweise im Zuge der von ihm in Auftrag gegebenen „Besonnungsstudie“ einen Plan der alten Blattgoldschlägerei zur Verfügung. Darauf stand als Überschrift „Schnitt Maßstab 1:100“ (wie es früher üblich war). Misst man darauf nach, müsste die Blattgoldschlägerei eine Höhe von ca. 10,30 m gehabt haben. (Dies entspricht in etwa auch unseren Einschätzungen. Zusammen mit der obigen Einschätzung sehen wir das als die reale Höhe der ehemaligen Blattgoldschlägerei an.)</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen zur korrekten, ursprünglichen Höhe werden zur Kenntnis genommen. Laut Gutachter wurden die Bestandshöhen aus den LoD-2 (Level of Detail 2) Daten ausgelesen, wie sie im Bayernatlas verfügbar sind. Hierbei werden die Daten aus der digitalen Flurkarte, dem digitalen Geländemodell sowie aus Laserscans zusammengerechnet, wodurch die Volumina und Dachformen von Gebäudekörpern großflächig dargestellt werden können. Einzelne Abweichungen im geringen zweistelligen Zentimeterbereich führen für den städtebaulichen Maßstab wie auch für die überschlägige Bewertung der Besonnung einer Fassade zu keiner erheblichen Abweichung. Ausschlaggebend sind die Auswirkungen der geplanten Höhe auf die Besonnung der nördlichen, gegenüberliegenden Fassaden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>												
<p>In den beiden Felsenkellern waren je 1 Zahl eingetragen. Rechnet man diese und die gezeichneten Höhen um, käme man auf einen Maßstab von etwa 1:116 bzw. 1:119. War dies ein Maßstab, in dem früher gezeichnet wurde?</p> <p>Welcher dieser 3 Maßstäbe auf dem Plan ist nun gültig? Hr. Klemm nimmt den Maßstab 1:116 her, um die Höhe der ehemaligen Blattgoldschlägerei zu bestimmen (-> 12,12 m) und sie mit der Höhe des neuen Gebäudes (12,39 in) zu vergleichen. Er kommt auf einen Höhenunterschied von zuerst 96 cm in der Besonnungsstudie, später nur noch 61 cm (in seinem Antwortschreiben vom 5.3.25) (??).</p> <p>Dem stimmen wir nicht zu! Unserer Meinung nach war die Höhe der alten Blattgoldschlägerei deutlich niedriger und damit der Höhenunterschied zwischen dem alten und dem neuen Gebäude uns direkt gegenüber deutlich größer!!</p> <p>> Dies ist für mich/uns extrem wichtig, da es die Grundlage für die darauf aufbauende „Besonnungsstudie“ ist. Ein größerer Höhenunterschied zwischen alter und neuer Bebauung hat natürlich auch eine viel größere Auswirkung auf die Berechnung der Besonnung unserer Gebäude.</p> <p>Höhenangaben der Häuser Südliche Mauerstraße „Nordansicht“ nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2 S-XI-24 Entwurf 011020265:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Häuser in der Süd. Mauerstraße</th> <th>Höhenangabe</th> <th>Höhe anhand Meter üNN</th> <th>Höhendifferenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Haus am Eck Zöllnertorstraße</td> <td>12,00m</td> <td>349,50 üNN – 336,21/336,53 üNN -> 13,29m – 12,98m</td> <td>129 – 98 cm</td> </tr> <tr> <td>2 Alte Mälzerei</td> <td>11,90 m</td> <td>349,40 üNN – 336,52/336,85 üNN -> 12,88 – 12,55m</td> <td>98 – 65 cm</td> </tr> </tbody> </table>	Häuser in der Süd. Mauerstraße	Höhenangabe	Höhe anhand Meter üNN	Höhendifferenz	1 Haus am Eck Zöllnertorstraße	12,00m	349,50 üNN – 336,21/336,53 üNN -> 13,29m – 12,98m	129 – 98 cm	2 Alte Mälzerei	11,90 m	349,40 üNN – 336,52/336,85 üNN -> 12,88 – 12,55m	98 – 65 cm	
Häuser in der Süd. Mauerstraße	Höhenangabe	Höhe anhand Meter üNN	Höhendifferenz										
1 Haus am Eck Zöllnertorstraße	12,00m	349,50 üNN – 336,21/336,53 üNN -> 13,29m – 12,98m	129 – 98 cm										
2 Alte Mälzerei	11,90 m	349,40 üNN – 336,52/336,85 üNN -> 12,88 – 12,55m	98 – 65 cm										

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>				<u>Abwägungsvorschläge</u>
3 Neues Gebäude mir gegenüber (Vollsortimenter mit Wohnungen drauf)	12,39 m	349,89 üNN – 336,97/337,01 üNN -> 12,92 – 12,88 m	53 – 49 cm	
4 Hohes Haus im Westen (Vollsortimenter mit Kita, Büros ... drauf)	15,94 m	352,54 üNN – 336,95 – 336,65 üNN -> 15,59m – 15,89 m	55 – 85 cm	
<p>->> Wie hoch sind / werden diese Gebäude nun wirklich??? Welche Zahlen sind korrekt???</p> <p><u>Besonnungsstudie</u> Die Erhöhung der neuen Gebäude hat erhebliche!!! Auswirkungen auf meine Lebensqualität wie auch auf die Wertigkeit meines Hauses. Durch die höheren Gebäude in der engen Südlichen Mauerstraße, genau gegenüber meines Hauses wird deutlich weniger Licht an mein Haus bzw. in meine Zimmer kommen. Da ich z.B. in meinem Wohn- bzw. Arbeitszimmer nur Fenster nach Süden (also Richtung Goldschlägerhof) habe, wird es deutlich dunkler darin, wenn nun ein höheres Haus gegenübersteht. Wo früher nur ein einzelnes Haus stand (Blattgoldschlägerei) mit Platz und Licht links und rechts bis zum Reichswaisenhausparkplatz, soll nun eine fast geschlossene hohe Häuserfront bis zum Parkplatz entstehen. Dies stellt eine erhebliche Minderung meiner Lebensqualität dar und auch der Wert meiner Immobilie vermindert sich deutlich!</p> <p>Hr. Klemm gab bei der Firma IfB Sorge eine „Besonnungsstudie“ in Auftrag. Diese Untersuchung sollte Aufschluss darüber geben, ob die beabsichtigte bauliche Veränderung, insbesondere die Erhöhung der Firste, zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Besonnung der angrenzenden Wohngebäude (also von mir und meiner Nachbarin Fr. Stubner) führt. Diese Studie weist jedoch etliche Mängel auf und ist somit nicht wirklich aussagekräftig!</p>				<p>Es ist eine Besonnungsstudie erstellt worden, die die potenzielle Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden in der Südlichen Ringstraße für den 21. März bewertet hat. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplans abgeschätzt werden, wie sich die bauliche Veränderung auf die Belichtung dieser Fassaden auswirkt. Diese ist weiterhin gegeben und wird die geplanten Gebäude nur unwesentlich verändert.</p> <p>Das maßgebliche Gebäude für Beurteilung der Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden ist der zur Südlichen Mauerstraße angrenzende Gebäudeteil, der in dem Gutachten herangezogen wurde. Das Supermarktgebäude liegt deutlich abgesetzt in südwestliche Richtung und kann mit einer zusätzlichen Firsthöhe von ca. +2,8 m keinen zusätzlichen Schattenwurf auf die gegenüberliegenden Fassaden erzeugen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Berechtigte Einwände, die wir zu etlichen Punkten der Besonnungsstudie vom 13.02.2025 hatten, wurden nicht wirklich berücksichtigt. Wir sollten sie mit der Firma IfB Sorge selbst klären. Dort wurde uns jedoch erklärt, dass sie nicht gegen ihren Auftraggeber arbeiten könnten.</p> <p>Unsere Einwände bzgl. der Besonnungsstudie sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es fehlen die Zahlen, auf denen die Angabe des Höhenunterschiedes zwischen altem Gebäude (Blattgoldschlägerei) und neuen Gebäuden basiert? - Als Ausgangslage für die Studie muss ein anderer Höhenunterschied zwischen der alten Blattgoldschlägerei und dem neuen Gebäude hergenommen werden. - Der Berechnungszeitpunkt der Besonnung wurde nicht während der dunklen Wintermonate z.B. am 21.12.(Winteranfang) genommen (dann, wenn die Sonne tief steht und nicht mehr lange über die Gebäude scheint), sondern im Frühjahr. <p>Dieser alternative Termin ist möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wurde eine gemeinsame Berechnung der Hausfassaden meiner Nachbarin und meines Hauses vorgenommen, statt getrennter Werte für mein Haus und das meiner Nachbarin. (Ich bin im östlichen Teil unseres Doppelhauses noch mehr von einer Beschattung betroffen). - Der Versatz der beiden Häuser wurde nicht mit einberechnet. - Es fehlt die unerlässliche Einbeziehung der Nutzung der Räume (z.B. Wohnräume oder Gang). 	<p>Die Besonnungsstudie zeigt auf, mit welchen Veränderungen zu rechnen ist, diese sind nicht erheblich. Eine ausreichende Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden ist weiterhin gegeben.</p> <p>Die Bestandsdaten wurden aus den LoD2-Daten des Bayernatlas ausgelesen, womit die 3d-Modellierung sehr nah an der tatsächlichen Lage und Dimension der Bestandsgebäude ist. Einzelne Abweichungen im geringen zweistelligen Zentimeterbereich führen für den städtebaulichen Maßstab wie auch für die überschlägige Bewertung der Besonnung einer Fassade zu keiner erheblichen Abweichung. Ausschlaggebend sind die Auswirkungen der geplanten Höhe auf die Besonnung der nördlichen, gegenüberliegenden Fassaden.</p> <p>Laut Gutachter wurde hilfsweise auf die europäische Norm DIN EN 17037 in der aktuellen Fassung zurückgegriffen, da es bei der Bewertung der Besonnung keine planungsrechtliche Verankerung gibt. Die Wahl des Beurteilungstages liegt innerhalb des zulässigen Zeitraums.</p> <p>Der Versatz innerhalb des im Gutachten benannten „Nachbargebäudes 1“ ist berücksichtigt worden. Eigenverschattungen der Gebäude werden nicht berücksichtigt, da diese sich nicht aus baulichen Änderungen der Umgebung ergeben.</p> <p>Im Gegensatz zu einem Belichtungsnachweis auf Genehmigungsebene, worin z.B. Anzahl der Fenster und deren Geometrien, Nutzung der dahinterliegenden Räume u. Ä. berücksichtigt werden, zeigt die Besonnungsstudie auf Ebene des Bebauungsplans nur auf, welches Besonnungspotenzial Fassaden besitzen und ob damit eine Belichtung dahinterliegender Räume grundsätzlich ermöglicht werden kann.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>- Wurde die Berechnung der Beschattung nur durch das gegenüberliegende Haus oder durch die ganze Häuserzeile mit dem noch höheren Hausteil im Westen, das auch die Nachmittagssonne verhindert, vorgenommen?</p> <p>- Eine Berechnung der Besonnung eines „Nachbargebäudes 2“, das nicht zu uns gehört, darf nicht in der Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse stehen.</p> <p>Fazit: Um eine klare Aussage zur Besonnung meines Gebäudes abgeben zu können, ist eine neue, aussagekräftige Studie nötig. Dabei dürfte ein anderes Ergebnis zustande kommen. => Ausreichende Lichtverhältnisse und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in meinem Haus sind mit der Erhöhung der Nachbarhäuser fragwürdig. Eine Verminderung der Höhe der neuen Gebäude wäre erforderlich, um das Problem letztendlich zu lösen.</p> <p><u>Gebäude- und Fassadengestaltung</u> Laut den Vorgaben gilt: „Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in unmittelbarer Nähe zum Bereich des Ensembleschutzes der Altstadt ist dies bei der Gebäudegestaltung der Neubauten zu berücksichtigen.“ Ein „Ensemble“ bezeichnet eine „Gruppe von Gebäuden mit einem harmonischen Gesamtbild. Der Ensembleschutz schützt die städtebauliche Harmonie einer gesamten Gruppe von Objekten“. Ich unterliege bei meinem Haus in der Südlichen Mauerstraße dem „Ensembleschutz“ und muss etliche Vorgaben im Außenbereich beachten wie z.B. die Fassadenfarbe, Dachziegelform, Form des Gartenzaunes etc. Wie passt da ein Betonbau mit einer „Bretterverschalung“ bis unters Dach dazu? Dies mag modern sein, passt aber gar nicht zum „Ensemble“. Eine (nachdunkelnde) Holzfassade würde außerdem zur weiteren Verdunkelung in meinem Haus beitragen. Zudem ist die Rückseite des Vollsortimenters die Fortsetzung der denkmalgeschützten Stadtmauer, sowohl nach links und rechts als auch in die Höhe.</p>	<p>Das maßgebliche Gebäude für Beurteilung der Besonnung der gegenüberliegenden Fassaden ist der zur Südlichen Mauerstraße angrenzende Gebäudeteil, der in dem Gutachten herangezogen wurde. Das Supermarktgebäude liegt deutlich abgesetzt in südwestliche Richtung und kann mit einer zusätzlichen Firsthöhe von ca. +2,8 m keinen zusätzlichen Schattenwurf auf die gegenüberliegenden Fassaden erzeugen.</p> <p>Ausgangspunkt für die Besonnungsstudie ist die Aufstellung des Bebauungsplans, der einen geplanten, städtebaulichen Rahmen festsetzt. Davon ausgehende Auswirkungen betreffen nicht nur das Gebäude „Nachbargebäude 1“, sondern auch das „Nachbargebäude 2“.</p> <p>Die Aufgabe eines Bebauungsplans ist es, aufkommende Problemstellungen aufzuzeigen und mögliche Lösungswege zu beschreiben oder festzusetzen. Mit der Besonnungsstudie kann die zukünftige Besonnung der Fassaden prognostiziert werden. Aufgrund der geringen Veränderungen und weiterhin möglichen Belichtung ist eine Veränderung der geplanten Gebäude nicht notwendig. Eine konkrete Belichtungssituation einzelner Räume kann erst auf Ebene der Genehmigungsplanung nachgewiesen werden.</p> <p>Die Gestaltung der Gebäude ist in seinen Grundzügen im VEP2 bereits dargestellt und die Bauordnung sowie die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege waren in der öffentlichen Auslegung beteiligt. Auch wurde das Gesamtvorhaben sowie dessen Gestaltung mit der Bauordnung bereits vorabgestimmt. Mit dem Erhalt des Denkmals „Alte Mälzerei“ und dessen gesamtheitliche Einbindung in das geplante Quartier kann die Gestaltung der einzelnen Gebäude untereinander und aufeinander abgestimmt und einheitlich gestaltet werden. Hierbei wurde die Altstadtsatzung berücksichtigt und deren Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Verwendung von Holz ist in der Altstadt nur in untergeordnetem Maß vorhanden, wird jedoch als – dem Ortsüblichen in Struktur und Farbe entsprechend – angesehen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Auch da passt keine meterhohe Bretterwand dazu, die sich auch nicht „in ihrer Formensprache in das Stadtbild einfügt“.</p> <p>Da im Bereich der Zöllnertorstraße die Grundzüge der Altstadtsatzung, wie z.B. Putzfassade berücksichtigt werden, sollte dies auch im Bereich des „Ensembles der Südlichen Mauerstraße“ erfolgen. Auch bei der Fassadengestaltung des Hotels werden, wie es auf den Bildern erscheint, andere Möglichkeiten genutzt. Es sollte doch mit gleichen Maßstäben bei einem kleinen wie auch großen Haus gemessen werden. Ansonsten möchte ich sofort aus dem Ensembleschutz „entlassen“ werden, da dann ja kein schützenswertes „Ensembles“ in meinem Umfeld mehr existiert.</p> <p><u>Parkplatzsituation</u> Bisher standen der Öffentlichkeit 112 Parkplätze auf dem Parkplatz Reichswaisenhausstraße zur Verfügung. Jetzt sollen auch noch __ (Anzahl??) öffentliche, straßenbegleitende Parkplätze in der Reichswaisenhausstraße entfallen.</p> <p>Im Gegensatz dazu sollen nur noch 48 Plätze (??) im Untergeschoss der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, für den kurzzeitigen Einkauf noch 24 Außenstellplätze vor dem Vollsortimenter. Diese Parkplätze im Außenbereich sind jedoch nur während der Öffnungszeiten des Vollsortimenters nutzbar.</p> <p>Von den insgesamt 200 Stellplätzen im neuen Areal stehen also 152 Plätze plus die straßenbegleitenden Parkplätze in der Reichswaisenhausstraße nicht bzw. nicht mehr für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Wo sollen die Pendler, die nach SC kommen, um in der Innenstadt einzukaufen bzw. zu arbeiten, Personen, die im Pflegeheim arbeiten, die Lehrer oder Besucher der Schulen im alten DG, die Eltern, die ihr Kind in die beiden Kindergärten bringen, die Besucher von Schwabacher Festen z.B. des Weihnachtsmarktes etc. zusätzlich zu den Besuchern des Areals parken?</p> <p><u>Zum Parken während der Bauzeit:</u> Die Stadt befasst sich mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze um das Plangebiet herum während der jahrelangen Bauzeit. Ich hoffe, dass hier auch akzeptable Möglichkeiten gefunden werden!!</p>	<p>Es stehen auch weiterhin verschiedene Großparkplätze in der Altstadt sowie in den benachbarten, angrenzenden Vierteln zur Verfügung. Der Erhalt von 48 Parkplätzen wird als ausreichend betrachtet.</p> <p>Seitens Vorhabenträger wird eine öffentliche Nachnutzung angestrebt, dies ist auf den nachfolgenden Planungsebenen aus lärmschutztechnischer Sicht zu prüfen.</p> <p>Das Angebot von öffentlichen Parkplätzen ist ein zusätzliches Stellplatzangebot der Stadt Schwabach, das über die nachzuweisenden Stellplätze pri-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wie Ich gelesen habe, ist eine Idee, das P+R-Parkhaus am Bahnhof dafür mit einzubeziehen. Dies geht meines Erachtens an der Realität vorbei. Kein Mensch, der z.B. im Pflegeheim arbeitet oder jemanden besucht und vielleicht aus dem westlichen Einzugsgebiet von SC kommt, wird quer durch SC fahren, um am Bahnhof zu parken, auf einen Bus warten, mit dem dann wieder quer durch SC zurückfahren und später das Ganze wieder in der anderen Richtung. Solche Maßnahmen sind keine Kompensation der (auch in Zukunft) fehlenden öffentlichen Parkplätze!</p> <p><u>Verkehrsführung</u> Um 1-2 Autos das Einordnen in einen Linksabbiegefahrstreifen zu ermöglichen (kann dieser die bestehende und sich noch verschärfende Verkehrsbelastung an der Kreuzung vor dem neuen Areal wirklich lösen?), entfallen auch öffentliche, straßenbegleitende Parkplätze in der Reichswaisenhausstraße.</p> <p>Auch der Fahrradschutzstreifen soll — so habe ich es verstanden - verschwinden. Ich dachte, dass der Radverkehr in SC gestärkt und ausgebaut werden soll. Diese Maßnahme erreicht genau das Gegenteil. Die Reichswaisenhausstraße ist eine wichtige Zufahrtsstraße z.B. für die Schüler der Mittelschule und Realschule. Viele, die mit dem Rad Richtung Unterreichenbach oder Gustenfelden unterwegs sind, befahren diese Straße. Statt auf mehr Sicherheit dieser schwächeren Verkehrsteilnehmer zu achten, soll der Fahrradschutzstreifen entfallen? Nach dem Motto „lieber kein Fahrradschutzstreifen als ein etwas schmaler“?</p> <p><u>Begrünung</u> In der öffentlichen Vorstellung des Bauvorhabens wurde oft von der tollen Begrünung des Areals gesprochen, auch als „Ersatz“ für die Beseitigung des Grünbereichs in dieser Gegend (großes „Parkgelände“ hinter der Blattgoldschlägerei und der „grüne“ Reichswaisenhausparkplatz). Die kleinen „Ersatzpflanzungen“ im Areal sind sicher kein Ausgleich. Ob die paar Bäume, die verpflanzt wurden, dies langfristig überleben, sei gehofft.</p>	<p>vater Nutzungen hinaus geht. Das Parkhaus am Bahnhof ist aufgrund verfügbarer Kapazitäten am ehesten zur Kompensation von entfallenen Parkplätzen geeignet. Die Parkmöglichkeiten in der Altstadt und entlang des Innenstadtrings bestehen weiterhin, sind jedoch stärker frequentiert. Auch werden zusätzliche Flächen in direkter Nachbarschaft für die Bauzeit geschaffen.</p> <p>Die Straßengestaltung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Gestaltung und Abgrenzung von Abbiegespuren sowie Rad- und Fußwegen erfolgt unabhängig vom B-Plan auf den nachgelagerten Planungsebenen. Die Stadt kann z.B. auch sogenannte Radrouten zu benachbarten Ortsteilen einrichten, die abseits der Hauptstraßen verlaufen und somit ein ungestörtes und schnelles Radfahren ermöglichen.</p> <p>In einer Baumbilanz sind die nach Baumschutzverordnung zu fällenden Bäume bewertet worden und es wurde eine entsprechende Kompensation aufgeführt. Danach sind 19 Bäume auszugleichen, welche in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt sind. Zusätzlich sind vier weitere Anpflanzungen außerhalb des Plangebiets zu erbringen. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen und im Durchführungsvertrag wird die Ausführung gesichert. Die Standorte im Stadtgebiet werden von der Verwaltung noch bestimmt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wie ich gelesen und auf den Bildern gesehen habe, soll auch die rückwärtige Fassade des Vollsortimenters (also mir gegenüber) begrünt werden. Dies stelle ich mir sehr schwierig vor.</p> <p>Wo am Straßenrand befindet sich ausreichend Boden, damit Pflanzen dort wachsen können? Welche Pflanzen gedeihen ohne großen Lichteinfall auf der Nordseite einer hohen Bretterwand? Wie sieht es mit der „Bewässerung“ dort aus? Ich befürchte, dass eine leere, bis zum Dach reichende Holzvertäfelung bleibt übrig.</p> <p>Es ist mehrfach von einer „Begrünung“ des Daches des Vollsortimenters die Rede gewesen. Wie ich gelesen habe, besteht die Bodenauflage aus 10-15 cm! Jedes kleine Blumentöpfchen ist höher. Wie lange wird der „Fertigrasen“ (v.a. wenn er von ca. 100-120 Kindern bespielt wird) die Fläche „begrünen“? Oder sind bei der „Begrünung“ die 4 Bäume in den Pflanztrögen gemeint?</p> <p>Dies ist kein Ersatz für die Beseitigung der Pflanzen auf dem jetzigen Parkplatz an der Reichswaisenhausstraße und im Gartenbereich der Blattgoldschlägerei mit den positiven Effekten für das Mikroklima, die Flora und Fauna in der Stadt.</p> <p><u>Sozialer Wohnungsbau</u> Warum stehen in einem so großen Areal keine Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung? Gibt es da keine Vorgaben, dass ein bestimmter Prozentsatz auch für Leute mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen müsste?</p> <p><u>Lärmbelastung</u> Im „Immisionsschutztechnischen Gutachten“ geht es um die Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie anlagenbedingte Geräusche. Wie sieht es mit der Lärmbelastung durch einen 5 zügigen Kindergarten (ca. 100-120 Kinder) auf dem Dach des Vollsortimenters aus? Dieser ist nur einen „Steinwurf“ von mir entfernt und viele spielende Kinder auf dem Dach erzeugen eine vehemente Lärmkulisse!</p>	<p>Es sind ausreichend große Pflanzgruben bestimmt, ebenso die Pflanzenarten, die auch auf Nordseiten von Gebäuden (schattenliebende Pflanzen) wachsen können.</p> <p>Der flächige Aufbau der Retentionsdächer von mind. 15 cm dient der Rückhaltung von Regenwasser. In den Bereichen von Anpflanzungen ist ein Bodenaufbau von mindestens 0,9 m für kleinkronige und 1,2 m für mittelkronige Bäume vorzusehen. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Es werden vorrangig Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche und soziale Nutzungen sowie Einzelhandel geschaffen. Im untergeordneten Maß (ca. 8 Wohneinheiten) sind Wohnflächen geplant.</p> <p>Der „Lärmschutz“ gegenüber dem Kindergarten wird bereits auf städtebaulicher Ebene geschaffen. Der direkt an der Südlichen Mauerstraße liegende Gebäudeabschluss schirmt die südlich angrenzende Freifläche der Kita ab. Eine weitere Betrachtung durch ein Lärmschutztechnisches Gutachten wird dadurch nicht notwendig.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Weiche Schutzmaßnahmen werden ergriffen, um Lärmbelastungen (jeglicher Art) in meine Richtung zu minimieren? Ich konnte im Gutachten nichts dazu finden oder habe ich es übersehen?</p> <p><u>Beweissicherungsverfahren</u> Wie ich den Plänen entnehmen konnte, liegt die zweite Tiefgaragenebene auf der Höhe des denkmalgeschützten Gewölbekellers der ehemaligen Blattgoldschlägerei. Der Entlüftungsschacht des Gewölbekellers befindet sich unter meinem/unserem Haus. Da beim Bau der Tiefgarage sowie der weiteren Baumaßnahmen mit massiven Erschütterungen zu rechnen ist, sicherte die Goldschlägerhof GmbH mir und meiner Nachbarin bereits 2023 schriftlich ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren zu. Bei der Bürgerinformation am 14.10.2025 im Bürgerhaus äußerte der Architekt Herr Klemm, er hoffe vorab auf eine Teilbaugenehmigung für die Tiefgarage, um Ende März 2026 mit dem Bau beginnen zu können. Ich sehe mich durch diese unterirdische Verbindung als Nachbarin gem. Art. 66 BayBO: Das ausstehende Beweissicherungsverfahren ist daher als verbindliche Auflage der Teilbaugenehmigung aufzunehmen. Es wäre sinnvoll, wenn die Goldschlägerhof GmbH den Antrag auf ein Beweissicherungsverfahren umgehend bei Gericht einreichen würde, damit zeitnah vor Baubeginn ein unabhängiger, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mein/unser Gebäude in Augenschein nehmen kann, um ein Gutachten zu erstellen.</p> <p><u>Garagennutzung</u> Beim Abbruch der Blattgoldschlägerei, Südliche Mauerstr. 7b, war das Befahren der Südlichen Mauerstraße nur eingeschränkt möglich, meine Garage, die sich im Erdgeschoss meines Hauses befindet, zeitweise gar nicht nutzbar. Bei dem geplanten Bau auf dem gegenüberliegenden Grundstück wird sich dieser Zustand sicherlich noch verschärfen.</p>	<p>Der relevante Verkehrslärm wurde für die Reichswaisenhausstraße sowie für die Zöllnertorstraße betrachtet. Bei der Zöllnertorstraße ergibt sich für die straßennahen Bereiche ein Schutzbedürfnis, dieses ist innerhalb des Geltungsbereichs durch Schallschutzmaßnahmen bestimmt. Gegenüber Gewerbe- oder Anlagenlärm wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass diese in ihrer Summenwirkung die Schutzwerte der umliegenden Immissionsorte (wie z.B. die Wohnnutzungen entlang der Südlichen Mauerstraße) entsprechend ihrer Gebietsart einhalten müssen.</p> <p>Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privatrechtlich zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.</p> <p>Der Bauablauf und mögliche Störungen im verkehrlichen Ablauf sind nicht Bestandteil des Regelungsinhalts des Bebauungsplans. Ein Baustellenablaufplan wird vom Vorhabenträger erstellt und frühzeitig an die betroffenen Eigentümer kommuniziert. Ausweichoptionen z.B. für das Parken von Autos werden ebenfalls frühzeitig von Seiten der Stadt Schwabach vorgeschlagen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Meine Garagennutzung sehe ich für die Dauer der Bautätigkeiten als stark gefährdet an. Dies wirft die Frage auf, wo ich mein Auto in der Zeit von Zufahrtsbehinderungen wohnortnah parken kann. Keine Option wäre ein Parkausweis bzw. eine Ausnahmegenehmigung für öffentliche Parkplätze in der westlichen Altstadt. Durch die Bauarbeiten in der Boxlohe, den Wegfall des Parkplatzes in der Reichswaisenhausstraße und die angespannte Parksituation in der Petzoldstraße sowie anderen umliegenden Straßen werden unzählige Nachbarn und Anlieger um die verbliebenen Parkplätze konkurrieren, die keinesfalls ausreichen werden.</p> <p>Während des Umbaues in der Boxlohe wurden z.B. in der Petzoldstraße direkt vor dem städtischen Kindergarten, öffentliche Parkplätze für die Baustellenleitung reserviert. So eine Lösung, versehen mit meinem amtlichen Kennzeichen, kann ich mir vorstellen, um die fehlende Nutzungsmöglichkeit meiner Garage zu kompensieren.</p> <p>Mir ist durchaus bewusst, dass ein fester „Ersatzstellplatz“ nicht in den Aufgabenbereich des Stadtplanungsamtes fällt, sondern mit dem Investor geklärt werden muss. Nichtsdestotrotz sollte die Berücksichtigung von Bürgerinteressen bzw. direkten Nachbarn des neuen Baugrundstückes in Ihrem Interesse liegen. Daher hoffe ich, dass Sie in diesem Sinne auf die Investoren einwirken werden.</p>	
Öffentlichkeit 6 (11.12.2025)	
<p>Als Eigentümer bzw. Bewohner der Reichswaisenhausstraße 2a möchten wir zum Entwurf vom 01.10.2025 wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Der Entwurf ist gegenüber früheren Entwürfen aus unserer Sicht zu begrüßen. Der Baukörper wurde etwas aufgelockert und einige Bäume bleiben erhalten. Von der einseitigen, vollständigen Aufhebung der üblichen Abstandsregeln gegenüber der Nachbarschaft wurde nun doch Abstand genommen. Die Grenzbebauung zum Grundstück Reichswaisenhausstraße 2a wird auf ein zumutbares Maß beschränkt.</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
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die Einhausung des Lieferverkehrs und die Beschränkung des Lieferverkehrs auf die Tagzeit ist zu begrüßen.</p> <p>Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Nachbargrundstücken Entsprechend den Auflagenvorschlägen im Kapitel 6.1 des Lärmgutachtens vom 22.10.2025 wäre für einige Anwesen, darunter die Reichswaisenhausstraße 2a, im Fall eines Neu- oder Ersatzbaus aufgrund des Verkehrslärms eine schallisolierte Zwangsbelüftung der Räume einzubauen. Weiterhin wären auf annähernd 50 % der gesamten Fassadenlänge, darunter die gesamte Südfassade, und auf ganzer Gebäudehöhe nur noch Festverglasungen für Ruhe- und Schlafräume zulässig. Aktiver Lärmschutz am Entstehungsort ist dem passiven Lärmschutz am Einwirkungsort immer vorzuziehen! Hier ist das wirtschaftliche Interesse des Vorhabensträgers und das Interesse der Stadt an kostenneutralen Maßnahmen gegen die Eigentumsrechte der unbeteiligten Anwohner abzuwägen. Die Auflagenvorschläge des Gutachters würden die schädlichen Auswirkungen des Vorhabens einseitig den Anwohnern aufladen und erheblich in deren Eigentumsrechte eingreifen.</p> <p>Ein solch erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte der Anwohner müsste dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, das heißt er wäre auf folgende Kriterien zu prüfen: Legitimer Zweck, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit.</p> <p>Anders als von Lärmgutachter angenommen, dient das Anwesen nicht als Bürogebäude, sondern überwiegend der Wohnnutzung., Schlaf- und Ruheräume eines Ersatzbaus könnten nur noch auf der Nordseite angeordnet werden oder es würde durch festverglaste Fenster die Wohnqualität erheblich eingeschränkt. Die Auflage ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Sie ist auch nicht erforderlich: Im Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2025 sind unter 9.1 bereits passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik festgesetzt, das heißt nach DIN 4109. Eine schallgedämmte automatische Lüftung und Schallschutzfenster mit sehr hohem Schalldämm-</p>	<p>Der Bebauungsplan stellt bei seinen Festsetzungen allgemein auf Aufenthaltsräume – unabhängig von deren tatsächlicher Nutzung als Büro-, Wohn- oder Schlafräum – ab, deren Schutzbedürfnis sich entsprechend der Gebietsart bestimmt.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass vor allem die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung eingehalten werden. In dem Rahmen ist das Lärmschutzgutachten anzupassen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>maß wären also ohnehin einzubauen. Wie die vorgeschriebenen Schalldämmmaße erreicht werden, ist einem zukünftigen Bauherrn selbst zu überlassen. Die textlichen Festsetzungen unter 9.1 des Bebauungsplans sind daher in der Fassung 01.10.2025 zu belassen.</p> <p>Auch in der Fassung des Bebauungsplans vom 01.10.2025 gilt jedoch: Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ohne die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist weder das mildeste, noch das geeignetste Mittel! Der Straßenlärm wird aufgrund der Fahrgeschwindigkeit auf der Reichswaisenhausstraße von den Abrollgeräuschen der Reifen bestimmt, daher würde der Einbau von offenporigem Asphalt („Flüsterasphalt“) eine deutliche Lärmreduzierung bewirken.</p> <p>Hiervon würden nicht nur Wohnräume, sondern auch öffentliche und private Aufenthaltsräume im Freien profitieren -einschließlich des Goldschlägerhofs. Ein neuer Fahrbahnbelag wird durch die bauliche Änderung ohnehin notwendig.</p> <p><u>Schutz der Freiflächen vor Straßenlärm</u> Gemäß Lärmgutachten ist der Orientierungswert nach DIN 18005 auf dem Anwesen Reichswaisenhausstraße 2a auf den Freiflächen um 11 dB überschritten, was aufgrund der logarithmischen dB-Skala einer 10-fachen Überschreitung des Schalleistungspegels entspricht. Dies sei zumutbar, weil die Freiflächen nicht der Erholung und dem Aufenthalt dienen. Wiederum wird fälschlicherweise angenommen, dass es sich beim Anwesen Reichswaisenhausstraße 2a um ein Bürogebäude handelt. Im Erdgeschoss und im 2. OG befinden sich aber Wohnungen. Die Freiflächen dienen dem Aufenthalt, der Erholung der Bewohner und als Spielfläche für Kinder. Wie bereits dargelegt, würde der Einbau von offenporigem Asphalt eine spürbare Lärmreduzierung bewirken.</p> <p><u>Abgrenzung des Biergartens zum Nachbargrundstück</u> Im Norden des Wohngebäudes Reichswaisenhausstraße 2a befindet sich ein Garten mit Terrasse und Kinderspielbereich. Daran soll künftig fast unmittelbar ein Biergarten mit 200 Sitzplätzen angrenzen.</p>	<p>Hinsichtlich Schutz gegenüber Verkehrslärm kann der Bebauungsplan lediglich auf eine Grundrisslösung und passiven Schallschutz abstellen, da das bestehende Gebäude bereits sehr nah an der Reichswaisenhausstraße liegt und der Prognose-Nullfall eine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum im straßennahen Bereich feststellt. Nach Fertigstellung der Bebauung werden Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung seitens der Stadt in diesem Bereich geprüft. Diese können der Einbau von offenporigem Asphalt oder auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung sein. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche ein Dauerschallpegel von tags 62 dB(A) einzuhalten ist. Dies kann durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite geschehen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen. Entsprechend dem Plan 1 des Lärmschutzgutachtens (Verkehrslärm, Prognose-Planfall, Tagzeit, 2 m Höhe) ist auf ca. der Hälfte des Grundstücks der Wert von 62 dB(A) eingehalten und ermöglicht auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine Nutzung der Freiflächen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren prüft die Stadt nach Abschluss der Baumaßnahmen, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30, wodurch die Verkehrslärmbelastung deutlich gesenkt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung im Bebauungsplan wird klarstellend ergänzt, dass die Summenwirkung von technischen Anlagen, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben so weit zu begrenzen ist, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Sofern Überschreitungen im Freibereich oder den Immissionsorten umliegender Nutzungen auftreten, sind im</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ein Lärm- und Sichtschutz ist nicht vorgesehen! Um den Lärmschutz und den Schutz der Privatsphäre der Anwohner sicherzustellen, sollte hier ein Lärmschutzzaun errichtet werden.</p> <p><u>Freischankflächen Ruhezeiten</u> Dem Lärmgutachten zufolge ist die Nutzung der Freischankflächen auf die Tagzeit zu begrenzen. Es wird darum gebeten, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Ein Betrieb der Außenbewirtung ist nur bis 22.00 Uhr zulässig. Um zu gewährleisten, dass sich nach 22.00 Uhr keine Gäste mehr im Freien aufhalten, ist die Bewirtung frühzeitig genug einzustellen.“</p> <p><u>Schutz vor wilder Müllentsorgung</u> Die Erfahrung zeigt leider, dass die Müllentsorgung durch Passanten über den Gartenzaun der Reichswaisenhausstraße 2a während öffentlicher Veranstaltungen mit viel Alkoholkonsum sehr zunimmt. Wenn sich nördlich des Anwesens künftig ein Biergarten befindet und östlich davon ein Fußweg, der von den alkoholisierten Gästen des Biergartens frequentiert wird, ist eine weitere Zunahme der Müllverschmutzung absehbar. Es wird darum gebeten, ausreichend viele öffentliche Mülleimer vorzusehen.</p> <p><u>Schutz vor Lichtimmissionen</u> Es besteht die Befürchtung, dass durch Straßenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und Leuchtreklame eine Aufhellungs- oder Blendwirkung entstehen kann. Es wird darum gebeten, den Schutz vor Lichtimmissionen bereits im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen.</p> <p>Besonders bei der Beleuchtung des Fußwegs östlich der Reichswaisenhausstraße 2a wird darum gebeten, den Einsatz halbhocher Laternen zu erwägen, um im Erdgeschoss eine Aufhellung der Schlafzimmer zu vermeiden.</p>	<p>Rahmen der Genehmigungsplanung aktive Schallschutzmaßnahmen beim Verursacher vorzunehmen. Dies kann z.B. durch eine Lärmschutzwand erreicht werden.</p> <p>Mit der o.g. Festsetzung ist der besondere Schutz der Immissionsorte im Nachtzeitraum inbegriffen. Zur Klarstellung werden die textlichen Hinweise um den Textvorschlag ergänzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass entlang der öffentlich genutzten Wege ausreichend Abfallbehälter vorzusehen sind.</p> <p>Die textlichen Hinweise werden dahingehend ergänzt, dass abgeschlossene, nach unten ausgerichtete Lampengehäuse und niedrige Leuchtpunkthöhen entlang von öffentlich genutzten Wegen zu verwenden sind. Die Leuchtpunkthöhen sind entsprechend der Anforderungen an die Sicherheit der jeweiligen Verkehrsfläche auszurichten. Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach, darin ist zum Beispiel die Größe, Anordnung oder Beleuchtung von Werbeanlagen geregelt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Verkehrinsel in der Reichswaisenhausstraße</u> Bei der Änderung der Reichswaisenhausstraße ist aus Anwohnersicht grundsätzlich zu begrüßen, dass diese nur geringfügig näher an bestehende Wohnbebauung heranrückt und die geplante Verkehrinsel möglicherweise leicht zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Jedoch würde nach gegenwärtiger Planung die Einfahrt in die Reichswaisenhausstraße 2a stark behindert. Die Verkehrinsel sollte um wenige Meter gekürzt oder nach Osten verschoben werden. Nach der Informationsveranstaltung am 14. 10. 2025 wurde der Sachverhalt bereits an die Firma Lippert Ingenieure herangetragen.</p>	<p>Die Anordnung und Dimensionierung der Verkehrinsel wurde vom Erschließungsplaner bereits angepasst, sodass die Zu- und Abfahrt für das Grundstück nicht mehr beeinträchtigt wird.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach (12.12.2025)	
<p>Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden unter Nr. 1.2. die Lage des Plangebiets und die betroffenen Flurstücke aufgezählt: „Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 566, 566/2, ...“.</p> <p>Ein Vergleich der Begründung sowie der Übersicht Geltungsbereich mit der aktuellen Kartendarstellung in ALKIS ergibt jedoch: Die Flurstücke 566, 566/2, 566/4, 566/6, 566/7, 567 und 567/5 sind aufgeführt, aber nicht mehr vorhanden. Die aufgeführten Flurstücke sind durch die Verschmelzung mit dem Flurstück 566/8 im November 2025 weggefallen. Wir bitten daher, die Unstimmigkeit zu korrigieren.</p> <p>Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und die Flurnummern werden im Plan sowie in der Begründung angepasst.</p>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (05.12.2025)	
<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Die Stellungnahme des BLfD vom 10.06.24 zur Frühzeitigen Beteiligung ist zu ergänzen durch die im Zuge der Detailplanung hinzugekommenen Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmäler: das ehem. Gasthaus Zöllnertorstr. 12, die ehem. Mälzerei sowie Teile der denkmalgeschützten Stadtmauer. Die ehem. Mälzerei ist mit folgendem Text in die bayerische Denkmalliste eingetragen: „Ehem. Mälzerei, erdgeschossiger, traufseitiger Backsteinbau mit Mansarddach und Aufzugserker, als Nebengebäude von</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
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zöllnertorstraße 12 errichtet, 1822-29; mit Teilen der ehem. Stadtmauer; siehe Stadtbefestigung.“ Außerdem befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe der als Ensemble geschützten Schwabacher Altstadt. Denkmalnähe besteht außerdem zum Baudenkmal Reichswaisenhausstr. 2 Hinsichtlich Denkmalnähe gemäß 58 6, Abs. 2.2 BayDSchG wurden die Fassaden zur Zöllnertorstr. und Südlichen Mauerstr. bereits mit dem BLfD so weit abgestimmt, dass deren Gestaltung nicht mehr als erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Denkmäler bzw. des Ensembles bezeichnet werden kann.</p> <p>Insbesondere angesichts der Tatsache, dass die Mälzerei als einziges historisches Gebäude im Umfeld komplett von moderner, größerer Bebauung fast gänzlich umstellt ist, kommt ihr besondere städtebauliche Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund muss aus denkmalfachlicher Sicht das Äußere des Baudenkmals unbedingt von modernen Fremdkörpern freigehalten werden. Das betrifft insbesondere den Windfang, für den eine innenliegende Lösung gefunden werden muss. Außerdem kann aus denkmalfachlicher Sicht einem Dachgeschossausbau nur dann zugestimmt werden, wenn die zugehörige Belichtung das Erscheinungsbild des Baudenkmals möglichst wenig beeinträchtigt. Die Planung hierzu ist noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</p> <p>Grundlage der denkmalfachlichen Zustimmung sind die bisherigen Besprechungen (vgl. v. a. das Protokoll zum OT am 15.7.25) sowie die bauhistorische und restauratorische Untersuchung von Holger Schatz. Maßnahmen, die nicht aus den vorliegenden Unterlagen hervorgehen, sind gesondert abzustimmen. Die zuvor von der Denkmalpflege formulierten Kritikpunkte sind noch einzuarbeiten. Insbesondere betrifft das den aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähigen Windfang. Sämtliche Maßnahmen, die nicht aus den Planunterlagen hervorgehen (Umgang mit historischer Substanz, Oberflächen etc.), sind in Form eines schriftlichen, raumweisen Maßnahmenkonzepts zu beschreiben und den Denkmalbehörden vorab zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt lediglich den städtebaulichen Rahmen fest, auf Genehmigungsebene ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Festsetzung unter 5.2 wird klarstellend angepasst, dass für die Errichtung eines Windfangs im Rahmen der Genehmigung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Der geplante Ausbau des Dachgeschosses und damit verbunden eine Belichtung der zukünftigen Aufenthaltsräume kann ebenfalls erst im Rahmen der Genehmigung mithilfe einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Belange sind berücksichtigt, die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG wurde bereits unter P-2024-2418-2 beantragt und erteilt.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schwabach (11.12.2025)</p>	
<p>Der BN lehnt die Planung ab:</p> <p>Entgegen allen vorherigen Versicherungen werden auf der Fläche 26 Bäume gefällt, nur zwei bleiben erhalten und 7 werden mit ungewissen Ausgang verpflanzt. Vier weitere Bäume sind bereits im Zuge der Abrissmaßnahmen gefällt worden. Dies ist in Zeiten des Klimawandels und für Schwabach eine erschreckende Bilanz und ein immenser Verlust, der auch durch die dargestellten Maßnahmen nicht kompensiert wird.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre die Nutzung der Fläche für vielfältige kleinteilige Nahversorgung deutlich sinnvoller. Im erweiterten Einzelhandelsgutachten werden nur Betriebe mit Flächen über 400 m* betrachtet. Lebensmitteläden wie der nahe Bauernladen und die Ähre werden nicht mit einbezogen und sind in ihrer Existenz gefährdet.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>In einer Baumbilanz sind die nach Baumschutzverordnung zu fallenden Bäume bewertet worden und es wurde eine entsprechende Kompensation aufgeführt. Danach sind 19 Bäume auszugleichen, welche in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt sind. Zusätzlich sind vier weitere Anpflanzungen außerhalb des Plangebiets zu erbringen. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen und im Durchführungsvertrag wird die Ausführung gesichert. Die Standorte im Stadtgebiet werden von der Verwaltung noch bestimmt.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten sind die vielen, kleinteiligen Läden der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Schwabach zusammengefasst und als solcher bewertet worden. Die prognostizierten Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung liegen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ deutlich unter der Schwelle von 10 %. Damit wird eine wesentliche Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsbetriebe nicht erwartet. Das zulässige Randsortiment von 15 %</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die Freifläche der Kita ist im ersten Stock und dementsprechend der Sonne besonders ausgesetzt. Kinder und Senioren sind von den sich veränderten klimatischen Bedingungen besonders betroffen und benötigen besonderen Schutz. Eine ausreichende Verschattung muss sichergestellt sein. Die geplante Pflanzung von zwei Kornelkirschen und zwei Felsenbirnen ist nicht ausreichend. Die Freifläche für die Kita ist für das freie Spiel, insbesondere auch größerer Kinder, bzw. altersgemischte Gruppen zu klein, wenn von fünf Gruppen ausgegangen wird.</p> <p>Das geologische Konzept ist nicht ausreichend, es müssen weitere Untersuchungen des Baugrundes vorgenommen werden.</p> <p>Das Verkehrsgeschehen in der Reichswaisenhausstraße verschlechtert sich für alle Verkehrsteilnehmer. Es muss ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das allen Nutzern insbesondere aber den vielen Kindern mit Rollern und Rädern, Familien und älteren Menschen gerecht wird. Aus unserer Sicht ist dies nur mit einer Tempo 30 Zone, als eine Maßnahme unter vielen, erreichbar. Diese steigert die Übersichtlichkeit des Verkehrsgeschehens und senkt das Unfallrisiko erheblich.</p> <p>Die erfreuliche hohe Anzahl an Radstellplätzen kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Planungsgebiet, u. a. auch wegen der Außengastronomie und der anderen vielfältigen Nutzung, für den Radverkehr nicht durchgängig ist. Deshalb muss besonders ein Radkonzept für die Zufahrt aus Westen in die Innenstadt entwickelt werden.</p>	<p>der Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente beeinträchtigt den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten nur marginal. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimenters eine Frequenzsteigerung einhergeht, die die Einkaufslage umliegender Geschäfte entlang der Zöllnertor- und Königstraße verbessert.</p> <p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen auf der Freifläche der Kita sind mindestens kleinkronige Bäume zu verwenden, es wird auf der nachfolgenden Planungsebene versucht, auch mittelkronige Bäume anzupflanzen, womit eine größere Verschattung erreicht werden kann. Zusätzlich können Sonnensegel für weitere, verschattete Bereiche sorgen. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des Regelungsinhalts eines Bebauungsplans. Für wie viele Gruppen die Freifläche zulässig ist, wird im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sein.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Baugrundgutachten sowie eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt worden. Damit konnte neben der Standfestigkeit auch die Versickerungsfähigkeit ermittelt werden. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht festgestellt worden. Im Vorfeld des Baubeginns werden derzeit archäologischen Voruntersuchungen durchgeführt, um Bodendenkmale ausschließen zu können.</p> <p>Die Anordnung von Tempo 30 ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, das Areal mit dem Rad zu queren, da die Laufflächen in den Freiräumen zu eng sind und Freiräume auch für den Aufenthalt genutzt werden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Geplant ist ein Biergarten mit kleiner Bühne und insgesamt 200 + 60 Außen-sitzplätze. Die Verträglichkeit mit der gleichfalls geplanten Wohnnutzung wird angezweifelt, Konflikte sind hier vorprogrammiert.</p> <p>Leider wird bei der Planung die Chance vergeben, die Begrünung der Zöllnertorstraße z.B. durch begrünte Fassaden zu beginnen. Die Zöllnertorstraße ist im Klimagutachten ein Hitze hotspot und im der Stadtklimaanalyse als Wirkraum mit stadtklimatischer Handlungspriorität 1 festgestellt. Möglicherweise kann der noch nötige Ausgleich in diesem Bereich standortnah durch Baumpflanzung in der angrenzenden Innenstadt erfolgen.</p> <p>Die beiden einzigen zum Erhalt festgesetzten Bäume müssen während der Bauzeit besonders geschützt werden. Eine großflächige Versiegelung der Flächen ist im Bereich der Großbäume ausgeschlossen, auch der übermäßigen Verdichtung muss durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden.</p> <p>Im Wurzelbereich der Nachbarschaftsbäume bei dem fußläufigen Eingang von der Reichswaisenhausstraße nahe der Kreuzung sind im Freiflächenplan Mülltonnenhäuschen eingezeichnet. Es ist Sorge zu tragen, dass die Bäume dadurch nicht beschädigt werden.</p>	<p>Die Festsetzung im Bebauungsplan wird klarstellend ergänzt, dass die Summenwirkung von technischen Anlagen, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben so weit zu begrenzen ist, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Sofern Überschreitungen im Freibereich oder den Immissionsorten umliegender Nutzungen Überschreitungen auftreten, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung aktive Schallschutzmaßnahmen beim Verursacher vorzunehmen. Dies kann z.B. durch eine Lärmschutzwand erreicht werden. Dies beinhaltet auch eine Berücksichtigung des Nachtzeitraums.</p> <p>Der zu erbringende Ausgleich von 19 Neuanpflanzungen findet innerhalb des Plangebiets statt. Neuanpflanzungen im Bereich der Zöllnertorstraße finden aufgrund des engen Straßenquerschnitts keinen Platz.</p> <p>Es sind unter 10.14 der textlichen Festsetzungen bereits Maßnahmen der Baumfachlichen Baubegleitung festgesetzt, die den Schutz der zu erhaltenen Bäume sichern.</p> <p>Es wird klarstellend ergänzt, dass innerhalb der Fläche für Müllsammelanlagen beim Errichten von Nebenanlagen die Bäume zu berücksichtigen sind.</p>
<p>Ergänzung aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 05.07.2024: Die Freifläche der Kita ist im ersten Stock und dementsprechend der Sonne besonders ausgesetzt. Kinder sind von den sich veränderten klimatischen Bedingungen besonders betroffen und benötigen besonderen Schutz. Die geplante Gestaltung dieser Flächen muss diesen Schutz gewährleisten.</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen auf der Freifläche der Kita sind mindestens kleinkronige Bäume zu verwenden, es wird auf der nachfolgenden Planungsebene versucht, auch mittelkronige Bäume anzupflanzen, womit eine größere Verschattung erreicht werden kann. Zusätzlich</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die angesprochenen Retentionsdächer und die intensive Begrünung dieser Fläche bilden eine gute Möglichkeit für die Umsetzung und könnten bei konsequenter Umsetzung hier auch Vorbildcharakter schaffen. Auch bei der in Aussicht gestellten bodengebundenen Fassadenbegrünung kommt es auf den Umsetzungswillen an. Viele Begrünungen sind auch noch Jahre nach der Bebauung noch nicht gewachsen, wie z.B. am Parkhaus am Schwabacher Bahnhof. Es sollten getestete Systeme, die auch die Bewässerung sicherstellen, verwendet werden.</p> <p>Es wird angeregt, die Fassadenbegrünung auch auf die Fassaden der Gebäude entlang der Zöllnertorstraße zu übernehmen, da dort bisher keinerlei Baumstandorte sind und eine Fassadenbegrünung das Kleinklima in der Zöllnertorstraße ebenfalls verbessern wird. Da auf Grund der großflächigen Bebauung ein Ausgleich der Baumstandorte auf der Fläche nicht vollständig möglich sein wird, fordern wir diesen Ausgleich im Innenstadtbereich vorzunehmen. Bei der Standortsuche unterstützen wir gerne.</p>	<p>können Sonnensegel für weitere, verschattete Bereiche sorgen. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des Regelungsinhalts eines Bebauungsplans. Die Retentionsdächer und Fassadenbegrünungen sind über textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Auch der gleichwertige Ersatz bei Abgang von Bepflanzungen wird textlich festgesetzt. Mit dem parallel erstellten Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt wird eine zeitnahe Umsetzung sichergestellt.</p> <p>In einer Baumbilanz sind die nach Baumschutzverordnung zu fällenden Bäume bewertet worden und es wurde eine entsprechende Kompensation aufgeführt. Danach sind 19 Bäume auszugleichen, welche in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt sind. Zusätzlich sind vier weitere Anpflanzungen außerhalb des Plangebiets zu erbringen. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen und im Durchführungsvertrag wird die Ausführung gesichert. Die Standorte im Stadtgebiet werden von der Verwaltung noch bestimmt.</p> <p>Eine Anpflanzung von Fassadenbegrünung entlang der Zöllnertorstraße wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (13.11.2025)</p>	
<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</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
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>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 Versorgungsanlagen" 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</p>	<p>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.</p> <p>Der Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung unter den einzelnen Erschließungsträgern sowie Ver- und Entsorgern wurde bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Einhaltung einer Leitungszone zu TK-Linien sowie das zu beachtende Merkblatt für Baumpflanzungen sind bereits als textliche Hinweise aufgenommen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>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.</p> <p>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, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern für das geplante Neubaugebiet zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Erschließung der TK-Infrastruktur kann über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Das Festsetzen von Leitungsrechten für die Telekom ist nicht vorgesehen.</p> <p>Bei einer erneuten, öffentlichen Auslegung wird die Telekom erneut beteiligt.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (11.12.2025)</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 keine Einwände zur o.g. Aufstellung bestehen.</p> <p>Die o. g. Planung sieht die Ausweisung eines Urbanes Gebietes auf dem Gelände des ehemaligen Prell-Areals vor. Geplant ist eine gemischte Nutzung mit großflächigem Einzelhandel, Hotelbetrieb, nicht-störendem Gewerbe, Kindertagesstätte sowie Wohn- und Büroflächen. Die geplante Revitalisierung und die städtebauliche Aufwertung des Areals kann aus Sichter der örtlichen Wirtschaft die westliche Altstadt nachhaltig stärken und einen wichtigen Beitrag zur</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
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nahversorgung leisten. Seitens der IHK wird die Planung ausdrücklich begrüßt und sollte durch entsprechende planungsrechtlich und städtebaulichen Maßnahmen begleitet werden.</p> <p>Nutzungskonflikte bzw. Nachteile für die Wirtschaft sind derzeit nicht erkennen. Wir bitten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Ansiedlungen darauf zu achten, die Belange der gewerblichen Nutzungen dauerhaft zu sichern, sodass eine ausgewogene Funktionsmischung gegeben ist.</p>	
<p>Landratsamt Roth, Gesundheitsamt (06.11.2025)</p>	
<p>Zum im Betreff genannten Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ gibt es aus hygienischer Sicht, unter Einhaltung der folgenden Punkte, keine Einwände.</p> <p>Im Rahmen des Bauvorhabens ist mit einer erhöhten Lärmbelastigung sowohl in direkter Umgebung der Baumaßnahmen, als auch in von diesbezüglichen Verkehrslenkungsmaßnahmen betroffenen Gebieten zu rechnen. Die Lärmbelastigung für die Bürger ist daher an allen direkt oder indirekt betroffenen Stellen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwälle verwirklicht werden. Die Ergebnisse einer Überprüfung sind dem Gesundheitsamt Roth vorzulegen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist durch den Anschluss an benachbarte Gebiete sicherzustellen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.</p> <p>Sollen Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung, oder Brunnenanlagen in den Bauvorhaben realisiert werden ist auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung hinzuweisen. Es ist zu vermerken, dass die Anlagen gem. DIN 1988 bzw. EN 1717 nach den allgemein gültigen Regeln der Technik auszuführen sind. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Für die Bauphase einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung vorgegeben und sind entsprechend einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm sowie Anlagenlärm für den geplanten Zustand nach Fertigstellung des Umbaus des Quartiers fest.</p> <p>Die Anregung wird durch eine parallel erstellte Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung wird auf der nachgelagerten Planungsebene berücksichtigt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.</p>	<p>Es sind dezentrale Rückhaltungen bzw. Verdunstungen sowie ein zentrales, unterirdisches Rückhaltebecken im Kellergeschoss im Nordosten des Plan- gebiets geplant. Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden die entspre- chenden Wasserrechtsanträge gestellt.</p>
<p>N-ERGIE Netz GmbH (11.12.2025)</p>	
<p>Von der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- planes haben wir Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 5. 06. 2024, AZ:AWB02202423288, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise zu Leitungen Dritter sowie zur frühzeitigen Beteiligung bei Straßenbauarbeiten wurden mit Beschluss vom 24,10.2025 bereits abgewogen.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 05.06.2024</i> <i>Von der oben genannten Anfrage haben wir Kenntnis genommen.</i> <i>Im angezeigten Baubereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH oder von uns betreute Anlagen vorhanden oder geplant.</i> <i>Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anregungen unseres Unternehmens.</i></p> <p><i>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.</i> <i>Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert.</i> <i>Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</i></p>	<p><i>Abwägungsbeschluss vom 24.10.2025</i> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><i>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.</i></p>	
<p>Planungsverband Region Nürnberg (11.12.2025)</p>	
<p>Bezüglich des o.g. Vorhabens wird lt. Mitteilung unseres Regionsbeauftragten auf die noch zugehende Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung von Mittelfranken (12.12.2025)</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, Hotelnutzung und Wohnen vorgesehen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben war bereits Gegenstand einer landesplanerischen Beurteilung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, siehe unsere Schreiben (AZ RMF-SG24-8314.01-8-27-2) vom 02.09.2024. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben. Diese landesplanerische Beurteilung wird auch unter Berücksichtigung einer nun festgesetzten max. Verkaufsfläche von 1460 m² für den Einzelhandelsbetrieb im Urbanen Gebiet MU2 aufrechterhalten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegenüber der Planung bestehen.</p>
<p>Staatliches Bauamt Nürnberg (19.11.2025)</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamts Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 10.06.2024 (Az.: S1400-4322.2-3183) berücksichtigt 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
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Folgende Hinweise sind ergänzend zu berücksichtigen: Die Planung der Linksabbiegespur im Bereich der Staatsstraße St2239 Reichswaisenhausstraße entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien u.a. RAST. Da es sich um eine Staatsstraße handelt, sind die Mindestanforderungen zwingend einzuhalten, auch wenn die Stadt hier die Baulast für die Staatsstraße übernommen hat.</p> <p>Ebenso ist die Führung des Radfahrers im Planbereich, insbesondere auch die Weiterführung zum naheliegenden Kreuzungsbereich im Plan darzustellen. Auch hier sind die aktuellen Richtlinien bei der Planung zu berücksichtigen und die Mindestanforderungen einzuhalten. Bitte legen Sie den angepassten Plan zur Straßenplanung erneut zur fachlichen Abstimmung vor. 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 Erschließungsplanung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt und deren Ergebnisse als zeichnerischer Hinweis innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Abstimmungen mit dem StBAN haben am 23.02.2026 stattgefunden. Zur Verbesserung der Situation wurde die Linksabbiegespur um 0,25 m reduziert. Die Verfügbare Fläche wurde dem geradeausfahrenden Verkehr zuge schlagen. Die abgestimmten Planungen sind in der nachfolgenden Planungsebene zur Genehmigung vorzulegen.</p>
<p>Stadtratpflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima (12.12.2025)</p>	
<p>Folgende Anregungen sind aus Sicht von Umwelt-, Naturschutz und Klima zu beachten: Ich bitte zu beachten, dass meine 1. Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen B-Plan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ zum 12.07.2024 weiterhin gilt. Sie ist am Ende angehängt.</p> <p>Folgende Anregungen sind jetzt erneut aus Sicht von Umwelt-, Naturschutz und Klima zu beachten: Inzwischen liegt das Verkehrsgutachten vor: Es zeigt die verschiedenen Verkehrsknotenpunkte im Bereich der Bauplanung und beschreibt deutlich die „eingeschränkte Flächenverfügbarkeit“ - so im Verkehrsgutachten -, die ein grundsätzliches Problem für den zunehmenden Verkehr im Bereich der</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen. Eine erneute Abwägung erfolgt nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung des angestrebten Vorhabens erstellt. Einzelne Arrondierungsflächen, die nicht in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, können in den Geltungsbereich aufgenommen werden, wenn es für</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Reichswaisenhausstrasse von der Zöllnertorstrasse bis zur Petzoldstrasse bzw. Wasserberg darstellt. Die augenblickliche Planung geht allerdings bedauerlicherweise nur bis zum Baratierweg, auf der Gegenseite bis zum Eigentümerweg zu den Häusern 3 bis 3d. Es wäre zielführender, wenn der B-Plan bis Petzoldstraße bzw. Wasserberg erweitert würde.</p> <p>Zum Thema Verkehr: Die Linkabbiegespur, die in vom Westen her stadteinwärts in das Prellareal führen soll und im Verkehrsgutachten als notwendig erachtet wird, damit der durchgehende Verkehr in der Reichswaisenhausstraße nicht behindert wird, ist als ein sehr kurzes Straßenstück geplant. Gibt es Vorschriften oder Empfehlungen für die Länge von Einfädelspuren, werden diese erfüllt? Die Einfädelspur darf auf keinen Fall auf Kosten der allgemeinen Verkehrslage, auch nicht auf die dringend notwendige Verbreiterung der Gehwege westlich des Baratierweges gehen.</p> <p>Die vorliegende Planung zeigt, dass der Fußweg in Höhe bzw. kurz nach dem Baratierweg endet, das wäre außerhalb der Plangrundlage. Es könnte Probleme geben, den 1 m breiten Fußweg entlang der Reichswaisenhausstrasse vor dem Altstadtkindergarten angemessen zu verbreitern, sodass er von mehr als einem Kindergartenkind nebeneinander, Kinderwagen schiebenden Eltern, Rollstuhlfahrenden und Kindern bis zu 8 Jahren, die auf dem Fußweg Radfahren müssen, entsprechend genutzt werden kann. Jetzt müssen diese Menschen auf die jetzt schon viel befahrene Strasse ausweichen.</p> <p>Der Gehweg gegenüber dem Baratierweg, stadtauswärts links, ist ebenfalls nur 1 m breit und zeigt die gleiche Problematik wie die Gegenseite auf. Die Verbreiterung beider Seiten würde sich positiv auf den Fußverkehr auswirken, vor allem weil dort durch den Altstadtkindergarten viele Kinder als Fußgänger oder Kinderradfahrende unterwegs sind.</p> <p>Nachdem dies angeblich wegen der alten Bebauung oder vielmehr wegen der notwendigen Linkabbiegerspur nicht möglich ist, muss auch hier ein sinnvoller Übergang zwischen dem in der Planung besonders positiv dargestellten Gehweges bis zur Einfahrt in den Eigentümerweg und der Verengung vor der Bebauung Hausnummer 5? geplant werden.</p>	<p>die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Straßenverkehrsfläche der Reichswaisenhausstraße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung im direkten Umfeld darzustellen. Innerhalb der öffentlichen Flurstücke kann die Stadt unabhängig von einem Bebauungsplan die Verkehrsführung und -gestaltung bestimmen, wie z.B. im Bereich der genannten Straßenzüge.</p> <p>Die Linksabbiegespur ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt anhand der RASt (Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen) zu konzipieren und genehmigen zu lassen.</p> <p>Die Gehwege werden mit der derzeitigen Planung verbreitert.</p> <p>Eine Veränderung der Weiterführung der Gehwege in Richtung Osten kann die Stadt Schwabach nur in Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke erreichen. Dies wird unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan angestoßen.</p> <p>Die geplante Linksabbiegespur und die Verengung der Reichswaisenhausstraße in Richtung Westen sind räumlich voneinander getrennt. Im Bereich der Linksabbiegespur entfallen Längsparkstreifen und die Gehwege werden breiter.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wenn wegen der neu geplanten Bebauung stadteinwärts ein kurzer Linksabbieger ins neue Bauareal gebaut werden kann, sollte es auch möglich sein, vor der Einfahrt in die Petzoldstrasse einen Linksabbieger für Fahrradfahrende auf die Reichswaisenhausstrasse aufzuzeichnen, damit diese eine sichere Wegeverbindung in die Innenstadt nehmen und sich so das zukünftig noch stärker befahrende Straßenstück bis zur Kreuzung sparen können.</p> <p>Fazit: Mit der Planung des Linksabbiegers ins Prellareal wird der Ausbau des Gehweges auf linken Seite Reichswaisenhausstrasse stadtauswärts unmöglich gemacht. Autoverkehrsflüsse gehen wieder einmal zu Lasten vom Fußverkehr!</p> <p>Es muss für die Reichswaisenhausstrasse bedacht werden, dass der Autoverkehr Abstand zu Radfahrenden von 1 Meter zu halten haben Wie kann der Verkehr so eingebremst werden, dass diese Rechtsvorschrift eingehalten werden kann?</p> <p>Die neue Gestaltung der Kreuzung 466/ Reichswaisenhausstrasse ist in die Planung aufzunehmen. Die Kosten des Umbaus der Kreuzung sind vom Bau- lastträger zu übernehmen.</p> <p>Die südliche Ringstrasse geht leicht versetzt in die Reichswaisenhausstrasse über - eigentlich landet sie auf dem rechten Fußweg stadtauswärts. Die Überfahrt von der Südlichen Ringstrasse in die Reichswaisenhausstrasse wird trotzdem häufig bei grüner Ampel viel zu schnell von den PKW-Fahrern genommen und gefährdet jetzt schon links abbiegende, wartende Radfahrende. Wenn die Straße durch die Bushaltestelle und Fußgängerüberweg mit Insel nach kurzer Strecke verengt sein wird, wird sich die Gefährdung verstärken. Wie können bei grüner Ampel beschleunigende Autofahrer eingebremst werden, damit sie zukünftig weniger schnell die Reichswaisenhausstrasse einfahren?</p> <p>Der Straßenraum im Bereich der Bushaltestelle wird mit einer Fußgängerinsel geteilt. Es besteht Unklarheit, wie ein Fußgänger von der Fußgängerinsel zum jeweiligen gewünschten Gehweg gelangt, wenn ein Bus gerade hält?</p> <p>Der Aufstellungsraum für Radfahrende vor der Ampel an der Kreuzung in der Reichswaisenhausstrasse ist weiterhin zu halten. Auch die Radseitenstreifen entlang der Reichswaisenhausstrasse.</p>	<p>Die Stadt kann unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan eine Veränderung der Straßenaufteilung vornehmen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf beiden Seiten die Gehwege verbreitert und zusätzlich auf Höhe der Bushaltestelle eine Querungshilfe für Fußgänger geschaffen.</p> <p>Die Umgestaltung der Kreuzung erfolgt unabhängig vom vorliegenden Vorhaben, um die Kapazität des Knotenpunktes zu erhöhen.</p> <p>Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft. Die Anordnung von Tempo 30 ist nicht Regelungs- inhalt eines Bebauungsplans.</p> <p>Aus baulicher Sicht bewirkt eine Fahrbahnverengung, wie sie durch die Ver- kehrsinsel für die Fußgängerquerung erreicht wird, bereits eine Reduzierung der Geschwindigkeit.</p> <p>Die Fußgängerinsel wurde in ihrer Ausdehnung und Position bereits überar- beitet und erlaubt eine Querung auch bei haltenden Bussen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nachdem hier jetzt schon zukünftige Verkehrsprobleme durch mehr Verkehr (10PKW am Vormittag im Quellverkehr und 38 im Zielverkehr pro Stunde) - was zu Stoßzeiten deutlich höher liegt - angesagt sind, und die Probleme zwischen dem PKW und dem Radfahrenden Verkehr verstärkt werden, ist die Strecke auf 30Km zu beschränken!</p> <p>Zu den Bäumen auf der Baufläche: Für die Bebauung soll/muss der Baumbestand am jetzigen Parkplatz vollständig entfernt werden. Es handelt sich um 32Bäume, 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 Lebensaltersgrenze. 2! sollen erhalten bleiben und für 6 Bäume wurde der Versuch einer Großbaumverpflanzung von mit 4 mit Miniermotten befallene Kastanien gestartet, die wieder zurückversetzt werden sollen.</p> <p>Die Bäume fallen fast alle unter die Schwabacher Baumschutz-Verordnung. Entscheidungen unserer Stadt gegen die vorhandene Begrünung ist nicht nachvollziehbar, weil Schwabacher, die gegen die Baumschutzverordnung verstoßen, in der Regel dafür bestraft werden.</p> <p>Die Parkplatzfläche ist die einzige wirklich durchgrünte Parkfläche in der Stadt Schwabach. Und hat somit einen besonderen Charakter am Rande der Altstadt.</p> <p>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! Es ist nicht nachvollziehbar, wie man sich über dieses Engagement hinwegsetzt! Leider stimmen die Baumnummerierungen im Baumbestandsplan zum Teil nicht mit der Baumbilanzliste überein. Eine Beurteilung benötigt viel Zeit und Engagement und ist zum Teil unmöglich!</p>	<p>Die Radfahrstreifen sind aus Sicht der Verkehrssicherheit heute nicht mehr umsetzbar und können nach Umbau der Reichswaisenhausstraße nicht wieder eingerichtet werden. Die Stadt versucht alternative Radwegeverbindungen zu stärken und den Radverkehr aufgrund der beengten Verhältnisse in der Reichswaisenhausstraße zu verringern.</p> <p>Die vorhandenen Bäume sind mit einer Bestandserhebung aufgenommen worden. In einer Baumbilanz sind die nach Baumschutzverordnung zu fällenden Bäume bewertet worden und es wurde eine entsprechende Kompensation aufgeführt. Danach sind 19 Bäume auszugleichen, welche in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt sind.</p> <p>Der Parkplatz ist ein Verkehrs- und Bewegungsraum und besitzt als solcher keine Erholungsfunktion oder Aufenthaltsqualität. Mit dem Vorhaben kann ein Teil der öffentlichen Parkplätze erhalten werden, mit zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäumen kann eine Durchgrünung und mithilfe von Wege- und Platzflächen kann Aufenthaltsqualität geschaffen werden.</p> <p>Die Nummerierung wird geprüft und zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach wird berücksichtigt und von den Ausgleichspflanzungen werden 19 innerhalb und vier außerhalb des Plangebiets erbracht. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen und im Durchführungsvertrag festgehalten. Die externen Standorte im Stadtgebiet werden von der Verwaltung noch bestimmt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>-Die doppelstämmige AcerPlatanoides Baumnummer 12 ist markant und ist zu erhalten. Er würde ohne Bebauung noch Jahrzehnte an dieser Stelle wachsen können.</p> <p>-Die Bäume 13, 14, 15 und 16 rechts des Zugangs zur jetzigen Grünfläche stehen auf dem Nachbargrund und stehen schon deshalb nicht für den Bauwerber zur Diskussion. Dieser muss vielmehr alles dafür unternehmen, dass diese erhalten bleiben</p> <p>-Die Bäume N1, N3 und N4 auch N2 stehen ebenfalls nicht auf dem Baugrund und gehören nicht zur Planung!</p> <p>-Die 4 Feld- bzw. Spitzahörner (Nr. 9, 3925, 10, und 3926) entlang der jetzt noch verlaufenden Grenze zwischen Parkplatz und Grünfläche sind zu erhalten. Die Schäden sind nicht baumbedrohend!</p> <p>Der Spitzahorn Nr 8 hinter der Mälzerei, bleibt erhalten, ist raumfüllend als Solitärbaum. Hier ist kein Platz für einen umgepflanzten Kastaniengroßbaum!</p> <p>-Die Bäume zwischen der Bebauung, die Robine Nr 3986 (ist in der Baumliste nicht vermerkt) kann vielleicht, der Feldahorn Nr 3924 (ebenfalls nicht in der Baumliste vermerkt) und Nr 5 der Spitzahorn sicher und die Hängebirke Nr 6 wegen der Baufeldnähe vor der nördlichen Bebauung sind möglichst zu erhalten evtl ist die Baugrenze ist anzupassen.!</p> <p>-Die drei Bäume 3072, 3973 und 3980 mit Stammumfang zwischen 65 und 90cm im Bereich des zukünftigen Parkplatzes sollen im Geltungsbereich verpflanzt werden. Wann? Wie? Wohin?</p> <p>-Die Baume entlang des Baratierweges sollen mit der jetzigen Planung alle gefällt werden! Wurde da bewusst die Bevölkerung getäuscht, weil lange Zeit vermittelt wurde, dass der Grünstreifen entlang des Weges erhalten bleiben könne?</p> <p>-Im Freianlagen-Maßnahmenplan werden Kronenrückschnitte und Auslichtungsschnitte vermerkt, bei Bäumen, die nicht dem Bauwerber gehören. Wie ist das möglich?</p> <p>-Die Quercus Rubra (Roteiche) Nr 3973 soll mitten auf der Parkfläche erhalten bleiben. Wie soll das gelingen?</p> <p>Unter den wenigen Bäumen, die erhalten bleiben, sollte eine wasserdurchlässige baumfreundliche Pflasterung gewählt werden, damit zum besseren</p>	<p>Die Bäume sind in ihrem Bestand und ihrer Vitalität bewertet worden. Darauf aufbauend konnten zu erhaltende und zu verpflanzende Bäume festgesetzt sowie als Kompensation neu zu pflanzende bestimmt werden. Bäume auf Nachbargrundstücken sind während der Baumaßnahme zu berücksichtigen und zu schützen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wachstum am Stamm möglichst viel Naturboden erhalten bleibt. Auf die grenznahen Nachbarbäumen ist bei der Bodenpflasterung Rücksicht zu nehmen! Die Flächenversiegelung im Gelände soll so gering wie möglich gehalten werden. Es sollte ein möglichst wasserdurchlässiges Material verwendet werden.</p> <p>Wasser in der Fläche: Im genesis-Bodengutachten heisst es Seite 8, dass auf Grund der zur Tiefe hin anstehenden wenig durchlässigen Böden, (Felshorizont), mit Stauwasser zu rechnen ist, die stark von der Dauer und Stärke der Niederschläge abhängt. Es muss garantiert sein, dass es auch bei immer höheren Niederschlagswässern zu keinen Überschwemmungen im Umfeld kommt. Die alten Keller, die im Norden das Baugebiet berühren unter Denkmalschutz stehen und dauerhaft zu erhalten sind, leben von ihren natürlichen, das ganze Jahr relativ regelmäßigen Temperaturen und müssen vor Durchnässung geschützt sein. Auch die alten Keller, zum Teil Gewölbekeller, in der unmittelbaren Nachbarschaft an der südlichen Mauerstrasse und unter dem Porleingelände sind dabei in Betracht zu ziehen. Hier hat es unmittelbar nach dem Abriss der alten Goldschlägerwerkstatt bereits Überschwemmungen gegeben. Im Bodengutachten steht auch „Gemäß der Leistungsbeschreibung für das Baugrundgutachten ist neben der Baugrunderkundung und Grundlagenermittlung zu klären, ob und mit welchem Aufwand eine Tiefgarage bzw Kellerräume realisiert werden können.“ Es ist somit zu prüfen, ob das Bauvorhaben wirklich mit seiner Tiefgarage so durchgezogen werden kann und welche Grundwasserabsenkungen und Drainagemaßnahmen notwendig sein werden. Für die angrenzenden Nachbargrundstücke ist eine Beweissicherung für den Erhalt Ihrer Bauwerke abzugeben.</p> <p>Seite 31 steht, „dass eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.“ Es ist zu klären, ob die Abwasserkanäle der Altstadt überhaupt die Kapazität für ein mögliches Jahrhunderthochwasser auf der neu geplanten zukünftig dicht bebauten Fläche haben.</p>	<p>Die Verweise auf wasserdurchlässige Materialien, die Mindestwurzelbereiche und das gärtnerische Anlegen von nicht überbauten Flächen sind bereits festgesetzt.</p> <p>Es sind auf den Flachdächern Retentionsdächer sowie dezentrale Rückhalte- und Verdunstungseinrichtungen und ein zentrales Rückhaltebecken im Nordosten im Kellergeschoss geplant. Auch für Starkregenereignisse ist ein Rückhaltevolumen berechnet worden, dass auf der Fläche des Parkplatzes vorgehalten werden kann. Ein Überschwemmen der Tiefgarage oder der Kellergewölbe kann damit verhindert werden.</p> <p>Die Überschwemmung entstand aufgrund eines Leitungsschadens in der Reichswaisenhausstraße und stand nicht im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes.</p> <p>Der Bau der zweigeschossigen Tiefgarage wurde bereits geprüft und notwendige Wasserhaltungen sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen und genehmigen zu lassen.</p> <p>Die Ermittlung und mögliche Kompensation von Bauschäden finden nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans statt. Schadensansprüche werden privatrechtlich zwischen den jeweiligen Parteien gelöst.</p> <p>Es sind Retentionsdächer sowie dezentrale Rückhalteeinrichtungen und ein zentrales Regenrückhaltebecken im Untergeschoss im Nordosten des Plangebiets geplant. Für Starkregenereignisse kann der leicht abgesenkte Parkplatzbereich das notwendige Volumen vorhalten, um Überschwemmungen in tiefergelegene Bereiche zu verhindern.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zur saP: Sind die CEF1 und CEF2 Maßnahmen vor dem Eingriff der durch Abrissmaßnahmen durchgeführt worden? Bzw werden diese noch vor den Baufällungen durchgeführt? Nistkästen für gebäudebrütende Vögel sind schwierig während der Bauphase zu halten und zu nutzen, da fast alle Bäume fehlen werden. In den naturschutzfachlichen Angaben zur saP ist zu lesen, dass eine Bestimmung der Fledermäuse nicht mit letzter Sicherheit möglich ist. Die vermutlich vorhandenen Fledermausarten, sicher die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, Braunes Langohr, und die Fransenfledermaus sind zu schützen. Es ist zu prüfen, ob diese sich nicht auch in den Sommermonaten in dem großen Ahornbaum im Garten, oder auch in dem doppelstämmigen Feldahorn, der gefällt werden soll, aufhalten.</p> <p>Die vorkommenden Vogelarten vor allem Rotkehlchen und Grasmücken aber auch Amseln und Stare nutzen die stadtnahe, und somit die sich frühzeitig im Frühjahr erwärmende Grünfläche für Ihre wohlklingende Frühjahrgesänge. Es ist bedauerlich, dass diese innerstädtische Vogeloase nun verschwinden wird.</p> <p>Vorhaben Konzeption, Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und einer Bäckerei. In Schwabach haben in den letzten Jahren Bäckereien, Metzgereien und kleinere Lebensmittelläden immer nur geschlossen wie überall landauf, landab, erst kürzlich ein Edekgeschäft in unmittelbaren Nähe, in der Wittelsbacher Strasse. Bei Bäckereien findet man nur noch Filialen von Großbäckereien und Iventbäckerein oder Backwarenverkaufsstellen, die sich oft nur kurze Zeit halten. Um welche Form von Bäckerei handelt es sich bei der neuen Planung? Ähnlich ist es mit Lebensmittelläden, die immer wieder eingefordert werden, aber sich nirgends mehr lange halten, sondern dem zunehmenden Konkurrenzdruck ausgesetzt werden. Manche halten sich mit einem besonderen Sortiment, wie die Firma EBL mit Ihrer vor allem regional ausgerichteten Biokost. Aber auch auf diesem Sektor ist der Markt gesättigt. Ein neuer Markt bedeutet Verdrängungswettbewerb. Es ist also fraglich, ob sich ein Vollsortimenter über eine werbeträchtige Anfangszeit halten wird bzw ob die in der Nähe vorhandenen kleinen Betriebe sich weiter halten können. Es ist auch fraglich, ob die notwendige Einfuhr in</p>	<p>Die CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff fertigzustellen und der Nachweis der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten sind die vielen, kleinteiligen Läden der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Schwabach zusammengefasst und als solcher bewertet worden. Die prognostizierten Kaufkraftabflüsse durch die Ansiedlung liegen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ deutlich unter der Schwelle von 10 %. Damit wird eine wesentliche Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsbetriebe nicht erwartet. Das zulässige Randsortiment von 15 % der Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente beeinträchtigt den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten nur marginal. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Ansiedlung des Vollsortimenters eine Frequenzsteigerung einhergeht, die die Einkaufslage umliegender Geschäfte entlang der Zöllnertor- und Königstraße verbessert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>eine Tiefgarage genügend Kunden anzieht. Es gibt immer noch genug Käuferinnen, die ungern Tiefgaragen nutzen. Für einen solchen Versuch musste dann ein grüner Parkplatz mit all seiner grünen Schönheit und positiven Umweltauswirkungen am Stadtrand der Altstadt weichen. Der nächste Vollsortimenter ist nur ca 1, 5km entfernt. Dort befinden sich ebenerdig ausreichend Stellplätze. Es ist immer noch nicht klar begründet, warum zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, die auch genauso mit PKWs erreichbar sein sollen, zusätzlich den Bau einer Tiefgarage auf problematischen Untergrund erforderlich machen und den Verlust von wertvollem Baumbestand nach sich ziehen, am Prellareal erforderlich sind.</p> <p>Stadtklimakonzept: Es ist weiterhin ungeklärt, ob es klimatische Auswirkungen für den naheliegenden Altstadtbereich gibt. Im Stadtklimakonzept ist diese Fläche bis jetzt „mit geringer Wärmebelastung“ gekennzeichnet. Das wird sich durch die Entfernung des Baumgrüns und eine folgende dichte und hohe Bebauung vermutlich ändern und hiermit auch die klimatische Wertigkeit dieser Fläche.</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten konnte darstellen, dass trotz des großen Vollsortimenters Nördlinger Straße, weiterhin Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden sowie in südöstliche Bereiche der Stadt vorhanden sind. Mit einem zentral gelegenen Vollsortimenter kann der südliche / westliche Innenstadtbereich besser abgedeckt werden.</p> <p>Klimatische Anpassungen sind für das Gebiet entsprechend dem Stadtklimakonzept geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Positive, klimatische Auswirkungen der vorhandenen, baumbestandenen Parkplatzfläche sind lokal und wirken sich nicht auf umliegende Quartiere aus. Klimatische Veränderungen im Plangebiet haben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 12.07.2024:</i></p> <p><i>Folgende Anregungen sind aus Sicht von Umwelt-, Naturschutz und Klima zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Noch liegt kein Verkehrsgutachten vor, was für eine Gesamtbeurteilung dringend erforderlich wäre.</i> <i>– Bereits jetzt muss bedacht werden, dass der Verkehr in der viel befahrenen Ausfallsstraße "Reichswaisenhausstraße" zunehmen wird.</i> 	<p><i>Abwägungsbeschluss vom 24.10.2025</i></p> <p><i>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, 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.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>Bäume</p> <p>– 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?</p> <p>– 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 Lebensaltersgrenze.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 der</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> – 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: <ul style="list-style-type: none"> – 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 werden. 4 Bäume davon sind am Baratierweg vorgesehen. Diese haben zu 	<p><i>Baumschutzverordnung als ausgeglichen gilt. Die Neupflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden während der Bauphase geschützt und mithilfe eines baubegleitenden Baumgutachters werden die Schutzmaßnahmen auch kontrolliert.</i></p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>wenig Raum zum Wachsen, hier müsste die Bebauung der Tiefgarage zurückgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Amper 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. <p>Ortsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – "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 	<p>Für die Neupflanzungen werden entsprechend ihrer Wuchsklasse geeignete Wurzelquartiere festgesetzt, um ein Anwachsen sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><i>und Ausgleichsbilanz zu erstellen.</i></p> <p><i>Einzelhandel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>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 5Jahre 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.</i> – <i>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.</i> – <i>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.</i> <p><i>Parken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Parken: Innenstadtnahe Parkplätze werden während der Bebauung zeitlich ganz verschwinden. Wo wird kurzfristiger Ersatz geschaffen?</i> 	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> – <i>Wer bezahlt die für die Bauzeit neu zu erstellenden Parkplätze?</i> – <i>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.</i> – <i>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.</i> – <i>Die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz bzw. Tiefgarage ist in der Planung schwer nachvollziehbar.</i> <p><i>Nahverkehr:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>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.</i> <p><i>Klima:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die baumbestandene Parkplatzfläche ist im Stadtklimakonzept Endbericht als " Kaltlufteinwirkbereich 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</i> 	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Stellplätze für den Erweiterungsbau des Hotels werden ebenfalls in der geplanten Tiefgarage hergestellt.</i></p> <p><i>Die Planung der Tiefgarage wurde zwischenzeitlich konkretisiert. Die Zu- und Abfahrten sind jetzt zum Beispiel im Freianlagen zu erkennen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 4 sind klimaökologische Standards zur baulichen Entwicklung bei allen Vorhaben zu prüfen. Als klimaöko-</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><i>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 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>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.</i> – <i>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.</i> – <i>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!</i> – <i>Bei der städtebaulichen Entwurfsperspektive 3 ist die Straße Südl. Mauerstraße nicht durchgängig!</i> <p><i>Historischen Keller</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die historischen Keller sind nur im "Städtebaulichen Entwurf Präsentation" kurz, aber nicht nachvollziehbar, aufgezeigt. Da fehlen genaue Informationen und der geplante Umgang.</i> <p><i>Allgemein:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Planung der Bebauung entlang der Zöllnertorstraße und die Sanierung</i> 	<p><i>logische Standards sind u.a. eine möglichst geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung auf niedrigen Gebäuden mit Flachdach möglich.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>In der Begründung wird auf die Auswirkungen zur Fällung von Bäumen und deren Ausgleich eingegangen.</i></p> <p><i>Die Perspektiven werden zum Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.</i></p> <p><i>Der Erhalt der denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Plangebiet wird mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><i>der alten Mälzerei sind zu begrüßen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Bei der weiteren Bepanung ist insgesamt Sinnhaftigkeit der Bebauung des Parkplatzes zu hinterfragen. Der Parkplatz am Markgrafenareal wäre für eine dichte Bebauung städtebaulich weitaus geeigneter.</i> – <i>Es ist zu befürchten, dass mit der Bebauung eines Supermarktes am Prellareal eine Bebauung am Markgrafenareal auf Jahre bzw. Jahrzehnte nicht mehr möglich sein wird. Das muss städtebaulich noch definiert werden.</i> 	<p><i>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 Nahversorgungsstandort wurde bereits 2019 im Einzelhandelskonzept der Stadt hervorgehoben.</i></p>
<p>Stadtwerke Schwabach GmbH (01.12.2025)</p>	
<p>Auf dem Grundstück des ehem. Parkplatzes befinden sich nach unseren Informationen noch in Betrieb befindliche elektrotechnische Anlagen.</p> <p>Folgende Anmerkungen zur geplanten Mittelspannungsanlage bitten wir zur berücksichtigen. Die Lage der Station im Erdgeschoss an der Gebäude Außenseite (Fassade) mit Verbindung zur Straße (Baratier Weg) ist in Ordnung bzw. entspricht unserer TAB. Der Zugang zur Station muss fassadenseitig erfolgen. Der Grünstreifen zwischen Gebäude und Baratier Weg ist unmittelbar vor der Station durch eine befestigte Fläche zu ersetzen. Außerdem muss der geplante Baumbestand auf eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Station ausgerichtet werden. Die Zugänglichkeit muss über die gesamte Nutzungsdauer der Station gewährleistet sein. Dabei ist auch sicherzustellen, dass größere (Schaltanlagen, b-t-h 0,9*1,0*2,2m), schwere elektrische Betriebsmittel (Trafo, 3 Tonnen) jederzeit barrierefrei eingebbracht bzw. ausgetauscht werden können. Für Wartungszwecke ist vor der Station zudem ein KFZ-Stellplatz vorzusehen.</p> <p>Neben unseren Pflichtaufgaben als Strom- und Trinkwasserversorger bieten wir auch innovative Lösungen für Erschließungsträger der Wohn- und Gewerbebebauung an, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahwärmeversorgung mit BHKW (in der Nähe befindet sich eine Wärmezentrale) 	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die vorhandenen, elektrotechnischen Anlagen werden, so weit wie möglich, in die geplante Infrastruktur eingebunden oder in Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden neu errichtet. Die Anforderungen an neue Infrastruktur sowie dessen Zugänglichkeit werden auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Zudem werden auch relativ viele Eltern ihr Kind (ihre Kinder) mit dem Fahrrad zur KiTa bringen.</p> <p>Diese Zunahme des Radverkehrs wird beim Bebauungsplan in keiner Weise berücksichtigt. Zudem gibt es im oben aufgeführten Bereich keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Es wird also mit Tempo 50 (gelegentlich auch schneller) gefahren.</p> <p>Der VCD Schwabach-Roth fordert daher eine Überarbeitung der Straßenplanung insofern, dass der Radverkehr berücksichtigt wird und für Radfahrende ein sicherer Weg geschaffen wird.</p> <p>Sofern die Einrichtung von Radschutzstreifen nicht möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnung auf den Fahrbahnen (ähnlich wie bei der Bahnhofstraße) - Überholverbot von Fahrrädern mind. 20m vor der Querungshilfe. Kennzeichen 277.1 anbringen, - Fahrbahnmarkierung ändern: Fahrstreifenbegrenzung, Zeichen 295 (durchgezogene weiße Linie) vor der Querungshilfe. Im Planauszug als durchgezogene rote Linie gelb hinterlegt eingezeichnet. (Siehe Anlage 1 Planauszug.) <p>Sicherheit für den Fußverkehr</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass auch der Fußverkehr deutlich zunehmen wird. Die Menschen werden vom Gehweg (Stadteinwärts rechte Fahrbahnseite) nicht bis zur Ampelanlage Kreuzung Wittelsbacherstraße laufen, sondern den kürzeren Weg über die Querungshilfe nutzen. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs von 50 km/h, ist das deutlich gefährlicher als die Straße an der Ampelanlage zu queren. Vor allem für Kinder oder ältere Menschen.</p> <p>Um das Gefährdungspotenzial zu verringern, fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zebrastreifen an der Querungshilfe alternativ Fußgängerampeln - Sicherung der Querungshilfe durch Geländer/Pfosten mit Kette gegen unbeabsichtigtes Treten/Fallen auf die Fahrbahn - Das Ausschöpfen aller rechtlichen Möglichkeiten für eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 zwischen Ampelanlage Reichswaisenhausstraße/Wittelsbacherstraße und Ampelanlage Reichswaisenhausstraße/Gutenbergsstraße 	<p>der eingerichtet werden. Die Stadt versucht alternative Radwegeverbindungen zu stärken und den Radverkehr aufgrund der beengten Verhältnisse in der Reichswaisenhausstraße zu verringern.</p> <p>Die Erschließungsplanung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt und deren Ergebnisse als zeichnerischer Hinweis innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dargestellt. Notwendige Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt werden vom Erschließungsplaner durchgeführt und die abgestimmten Planungen sind in der nachfolgenden Planungsebene zur Genehmigung vorzulegen. Die Stadt kann die weitere Straßengestaltung und -aufteilung unabhängig vom Bebauungsplan vornehmen.</p> <p>Die bauliche Ausgestaltung einzelner Verkehrselemente sowie die Reduzierung der Geschwindigkeit ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Stellplätze für Fahrräder mit Anhänger und Lastenräder</p> <p>Der VCD Schwabach-Roth begrüßt die Anlage von ca. 70 Stellplätzen für Fahrräder.</p> <p>Allerdings ist den Bauplanungsunterlagen nicht zu entnehmen, wie viele der Radstellplätze ausreichend groß sind, um Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger dort abstellen zu können (ohne den Fußverkehr zu behindern). Wir bitten darum, dass das geänderte Mobilitätsverhalten — vor allem von jungen Familien — berücksichtigt wird und eine angemessene Zahl von Stellplätzen für Lastenräder und Rädern mit Anhänger eingerichtet wird. Diese Stellplätze sind entsprechend zu kennzeichnen. Ferner sollten zumindest 50% der Radstellplätze überdacht sein.</p> <p>E-Mobilität</p> <p>a) Die Anzahl der E-Auto Nutzer wird in den kommenden Jahren deutlich zunehmen. Dem Bebauungsplan konnten wir nicht entnehmen, ob und wie viele E-Ladestationen auf dem Gelände des Goldschlägerhofes vorgesehen sind. Sowohl auf der Parkfläche im Freien als auch in der Tiefgarage sollten daher hinreichend Ladepunkte installiert bzw. deren Installation vorbereitet werden. In der Tiefgarage wird eine nachträgliche Installation sehr aufwändig und teuer werden. Daher sollte jeder Stellplatz zumindest elektrisch vorbereitet sein.</p> <p>b) Die Nutzung von E-Bikes hat sich auch in Schwabach etabliert. Nicht nur Nutzer von Lastenrädern fahren elektrisch, sondern es kommen mittlerweile viele Touristen mit dem E-Bike nach Schwabach. Da auf dem Areal des Goldschlägerhofes auch Gastronomie geplant ist, werden auch auswärtige Besucher mit dem Rad kommen. Ein Pluspunkt für die Attraktivität des Goldschlägerhofes wäre daher die Einplanung und Einrichtung von hinreichend Ladestationen für E-Bikes.</p> <p>Ausweisung einer Tempo 30 Zone aus Lärmschutzgründen für die Reichswaisenhausstraße Begründet durch die im Lärmgutachten dargestellte Belastungssituation und die vergleichbare Vorgehensweise an der nördlichen Ringstraße fordern wir</p>	<p>Im Freianlagenplan auf dem VEP 1 sind zwei Lastenradstellplätze ausgewiesen. Es werden zusätzlich zwei weitere im Innenhof im Bereich des Bäckers geplant, womit insgesamt vier Stellplätze für Lastenräder hergestellt werden.</p> <p>Es wird eine zusätzliche Überdachung im südlichen Bereich des Innenhofs geplant, womit ca. 30 % der Fahrradstellplätze überdacht sind.</p> <p>Es ist vom Vorhabenträger geplant, eine Ladeinfrastruktur für Kfz- und Fahrradstellplätze vorzusehen. Eine Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplans gibt es nicht, kann jedoch Teil des Durchführungsvertrags mit der Stadt sein.</p> <p>Nach Fertigstellung der Bebauung wird die Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich geprüft. Die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung ist nicht Bestand des Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>die Ausweisung einer Tempo 30 Zone im Bereich der Reichswaisenhausstraße.</p> <p>Im Immissionstechnischen Gutachten zum Goldschlägerhof werden drei Messpunkte mit prognostizierten Tagwerten über 65 dB(A) ausgewiesen. Diese Werte überschreiten den Grenzwert, der an der nördlichen Ringstraße als maßgeblich für die Einführung von Tempo 30 herangezogen wurde (vgl. Gutachten vom 02.04.22 des Ingenieurbüros W. Sorge). An der nördlichen Ringstraße wurden Pegel über 65 dB(A) als Überschreitung der einschlägigen Lärmschutzvorgaben (u. a. 16. BImSchV, DIN 18005) gewertet — und führten folgerichtig zur Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit.</p> <p>Da am Goldschlägerhof vergleichbare Lärmbelastungen prognostiziert werden, halten wir es aus Gründen der Selbstbindung der Verwaltung, des aktiven Lärmschutzes und der Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner für notwendig, auch hier Tempo 30 verbindlich festzusetzen.</p> <p>Wie bereits in den Punkten 1) und 2) angeführt erreicht man durch eine Verringerung der Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmenden auf 30 km/h</p> <ul style="list-style-type: none"> - mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, besonders für Kinder und ältere Menschen - verbesserte Aufenthalts- und Wohnqualität - einen stetigeren Verkehrsfluss <p>Zudem wird die Einführung von Tempo 30 (= deutliche Absenkung des Lärmpegels durch Straßenverkehr) zu einer Kostenreduzierung bei den baulichen Lärmschutzmaßnahmen bei dem Bauvorhaben Goldschlägerhof führen!</p> <p>Linksabbiegen an der Einmündung Wasserstraße/Reichswaisenhausstraße</p> <p>Der VCD Schwabach-Roth schlägt vor die Verkehrsführung kommend von der Wasserstraße so anzupassen, dass künftig nur noch rechts abbiegend in die Reichswaisenhausstraße eingefahren werden darf,</p>	<p>Die Ausgestaltung von Verkehrsflächen und die Verkehrsführung sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans und können unabhängig von der Stadt konzipiert und erlassen werden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Begründung:</p> <p>a) Beeinträchtigung des Verkehrsflusses Bereits jetzt gibt es mehrmals am Tag einen erheblichen Rückstau in der Wasserstraße bedingt durch die hohe Verkehrsdichte auf der Reichswaisenhausstraße und KFZ die links abbiegen wollen. Durch die Baumaßnahme Goldschlägerhof wird der Verkehr auf der Reichswaisenhausstraße deutlich zunehmen, was ein Links-Abbiegen nochmals erschwert.</p> <p>b) Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer nimmt zu Schon jetzt ist es für Menschen, die zu Fuß die Wasserstraße queren wollen problematisch. Hier wird sich das Gefährdungspotenzial erhöhen. Und hier queren auch Schulkinder. Ferner gefährdet das Linksabbiegen Radfahrende die auf der Reichswaisenhausstraße Richtung Innenstadt fahren.</p> <p>Der VCD Schwabach-Roth bittet um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text mit Anlage 1 den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt Schwabach. Wir halten uns offen weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.</p>	<p>Entsprechend den Regelungen des BauGB werden die Stellungnehmenden über das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses informiert.</p>
<p>Vodafone GmbH (08.12.2025)</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (12.11.2025)</p>	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung im o. g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Zum Vorhaben haben wir uns bereits mit Stellungnahme vom 01.07.2024 geäußert. Nach Durchsicht der Unterlagen haben sich keine Änderungen unserer vorherigen Stellungnahme ergeben; diese ist daher im Verfahren weiterhin vollumfänglich zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen und die Anregungen zu Altlasten & Bodenschutz, Schmutzwasser- und Niederschlagswassermanagement sowie zu Starkregenereignissen wurden in die weitere Planung eingearbeitet und berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach – Sonderordnungsbehörden	
Untere Denkmalschutzbehörde (11.12.2025)	
<p>Zur vorgelegten Planung nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach wie folgt Stellung (Fortschreibung der Stellungnahme vom 11.07.2024 zur Frühzeitigen Beteiligung):</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>Ebenfalls innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Teil des geschützten Felsenkellersystems. Im Zuge der Vorhabenplanung wurde auf dem Baugrundstück ein weiterer Felsengang sowie ein historischer Brunnenschacht neu entdeckt, welcher in die Bestandspläne aufgenommen werden muss und zu erhalten ist.</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</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 textlich 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>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege abgestimmt werden (Terminvereinbarung über die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach). Zur vorliegenden Planung des Zugangs zur Alten Mälzerei über einen vorgesetzten, gläsernen Windfang wurden beim Ortstermin mit dem BLfD am 15.07.2025 Planungsalternativen zugesagt. Diese wurden bislang nicht vorgelegt. Auf die Stellungnahme des BLfD vom 05.12.2025 wird verwiesen.</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>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>Der Bebauungsplan setzt lediglich den städtebaulichen Rahmen fest, auf Genehmigungsebene ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Festsetzung unter 5.2 wird klarstellend angepasst, dass für die Errichtung eines Windfangs im Rahmen der Genehmigung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Der geplante Ausbau des Dachgeschosses und damit verbunden eine Belichtung der zukünftigen Aufenthaltsräume kann ebenfalls erst im Rahmen der Genehmigung mithilfe einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.</p> <p>Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach.</p> <p>Die Anforderungen an das Bodendenkmal wurden bereits als textlicher Hinweis aufgenommen und berücksichtigt.</p>
<p>Umweltschutzamt (09.12.2025, 12.12.2025)</p>	
<p>Untere Immissionsschutz-/ Bodenschutzbehörde (09.12.2025) UIB Schallschutz</p> <p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vorgelegt. Als IO wurden folgende Orte festgelegt: IO 1 (MI): Kindertagesstätte „Petzoldstraße 8“, Fl.Nr. 568/1, hl = 2,0 m IO 2 (MI): Bürogebäude „Reichswaisenhausstraße 2“, Fl.Nr. 568, hl = 5,0 m IO 3 (WA): Wohnhaus „Reichswaisenhausstraße 3“, Fl.Nr. 1000, hl = 5,5 m IO 4 (MI): Wohnhaus „Reichswaisenhausstraße 3c“, Fl.Nr. 1000/4, hl = 8,0 m IO 5 (MI): Wohnhaus „Reichswaisenhausstraße 3a“, Fl.Nr. 1000/13, hl = 8,0 m IO 6 (MU): Bürogebäude „Reichswaisenhausstraße 2a“, Fl.Nr. 567/3, hl = 8,0 m</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
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>IO 7 (MU): Bauteil BT 1, Wohneinheit WE 6, Fl.Nr. 566/6, hl = 9,5 m IO 8 (MU): Bauteil BT 1, Wohneinheit WE 5, Fl.Nr. 566, hl = 9,5 m</p> <p>Das Schallgutachten gibt an, dass trotz der knappen Einhaltung der Orientierungswerte die Einhaltung der Schallschutzziele im Städtebau zu erwarten sind.</p> <p>Allerdings ist insbesondere am IO 3 Wohnhaus Reichsweisenhausstr. 3 sowohl tags als auch nachts der Orientierungswert genau eingehalten (+0 dB). Auch am IO 8 ist der Nachtwert der ungünstigsten Nachtstunde genau eingehalten. Ferner sind am IO 1 (-2), IO 6 (-3) und IO 7 (-1) nachts die Werte nur gering unterschritten.</p> <p>Hinzu kommt, dass keine Vorbelastung angenommen wird, Es sind zwar keine größeren Gewerbebetriebe im Umfeld vorhanden, aber es kann dennoch sein, dass es im Realfall zu Überschreitungen kommt, wenn z. B. weitere haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen in der Umgebung eines Immissionsortes aufgestellt werden. Berücksichtigt wird dies in den unter 6.3 Nr. 7 genannten Schallschutzanforderungen an das Vorhaben. Allerdings bezieht sich dies nur auf das Plangebiet. Dies gilt nicht für Emittenten, die außerhalb des Plangebiets auf Immissionsorte wie z.B. IO 3 einwirken.</p> <p>Hinweis: Die TA Lärm, welche dann im Zuge eines Bauverfahrens eingehalten werden muss, beschreibt, dass die Bestimmung der Vorbelastung entfallen kann, wenn die Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) unterschreitet. Des Weiteren wird genannt, dass eine weitergehende Unterschreitung insbesondere an den IO 7 und IO 8 empfehlenswert ist, da Dauerlärmbelastungen durch den Betrieb von deutlich über 40 dB (A) erfahrungsgemäß zu Beschwerden führen kann.</p> <p>Auch zeigen sich vor allem am IO 7 besonders die außergastronomischen Lärmeinflüsse in Form des Biergartens und des Bäckers. Auch wenn der Orientierungswert formell eingehalten ist, können diese ebenfalls häufig zu Beschwerden führen. Zudem ist hier, wie erwähnt, der Orientierungswert nachts nur knapp unterschritten, weshalb unbedingt darauf zu achten ist, dass hier von der Außergastronomie ab 22 Uhr kein Lärm mehr ausgeht. In den unter</p>	<p>Außerhalb des Plangebiets entstehender Gewerbe- oder Anlagenlärm ist in seiner Summenwirkung ebenfalls zu begrenzen, sodass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten innerhalb des Plangebiets entsprechend ihrer Gebietsart eingehalten werden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>6.3 Nr. 7 genannten Schallschutzanforderungen an das Vorhaben wird geschrieben, dass die Gastronomie auf die Tagzeit zwischen 22:00 Uhr zu beschränken ist. Ein Betrieb der Außengastronomie bis 22:00 Uhr kann dazu führen, dass dann erst mit lärmintensiven Aufräumarbeiten begonnen wird, und der Abfahrverkehr erst nach 22 Uhr beginnt. Somit sollte für die Ausengastronomie bereits ein früheres Ende gewählt werden.</p> <p>Vorausgesetzt wird auch die Richtigkeit der angewandten Betriebsbeschreibungen. So wird beispielsweise der Bäcker nicht vor 6:00 Uhr beliefert, was dann eingehalten werden muss.</p> <p>Auf Grund der knappen Einhaltung und dem Hintergrund, dass in einer Bauleitplanung noch nicht alle Einzelheiten feststehen, soll aus Sicht der UIB im Rahmen der Baugenehmigung ein schalltechnisches Gutachten angefertigt werden, dass die dann konkretisierte Planung behandelt. Ebenso soll dann ein Lärmschutzkonzept für die Bauphase vorgelegt werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Kapitels 6.3 sind bis auf o.g. Abweichungen einzupflegen.</p> <p>UBB Altlasten Es liegt ein Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung der Genesis Consult GmbH vor.</p> <p>Darin wird beschrieben, dass im Bereich möglicher Verdachtsflächen keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) festgestellt wurden. Geringfügige Belastungen werden laut Gutachten in Zuge der Baumaßnahe beseitigt. Auf eine entsprechende Deklaration und ordnungsgemäße Entsorgung ist in Zuge des Bauvorhabens zu achten.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (12.12.2025) Es wird ausschließlich noch auf die Themen Baumbestand und spezieller Artenschutz eingegangen. Entsprechende Gutachten und Bewertungen liegen vor und sind in die Planungen eingeflossen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird klarstellend ergänzt, sodass nicht nur Gewerbe-, sondern auch Gastronomiebetriebe erfasst werden. Die textlichen Hinweise werden um den Textvorschlag ergänzt.</p> <p>Es wird bereits textlich darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Festsetzungen auf Genehmigungsebene zu prüfen ist.</p> <p>Der Sachverhalt wurde in der Begründung bereits erläutert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>Baumbestand:</u> Aussagen und Beschreibungen zum Baumerhalt, zur Baumbilanz und dem Begrünungskonzept sind detailliert vorhanden. Die Baumschutzverordnung wurde beachtet und Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengebiet eingeplant. Betroffene Nachbarbäume wurden ebenfalls in die Betrachtungen einbezogen. Es wurden ebenfalls zum Thema Baumbestand/Erhalt/Ersatzpflanzungen Festsetzungen getroffen.</p> <p>Ergänzung zu Festsetzung 10.6. anzupflanzende Bäume: Um auf das notwendige Wurzelraumvolumen zu kommen, sind ggf. auch Wurzelraumelemente oder ähnliches zu verbauen und bereits in der Planungsphase zu beachten. Anmerkung: dies ist insbesondere wichtig, da sich die nicht unterbauten Bereiche verschiedenste Leitungen/Kanäle etc. teilen werden.</p> <p>Anmerkungen und ggf. Aufnahme in die Festsetzungen zur Großbaumverpflanzung: Eine Pflegekonzept ist vorzulegen. Die Rückverpflanzung ist im Bauablauf entsprechend einzuplanen und durch die ÖBB zu begleiten.</p> <p>In der Begründung auf Seite 32 unter Punkt 4.14 „Baumbestand/Baumerhalt/Verpflanzung von Bäumen“ ist zur Großbaumverpflanzung eine Korrektur/Ergänzung oder Anmerkung vorzunehmen. Es wird ein Baum innerhalb des Vorhabengebietes verpflanzt und nur sechs Großbäume auf ein externes Grundstück verpflanzt. Für den zusätzlichen Baum innerhalb des Vorhabengebietes gelten ebenso alle Festsetzungen zum Baumerhalt vor, während und nach der Baumaßnahme. Es werden vier Bäume zurückverpflanzt.</p> <p><u>Spezieller Artenschutz:</u></p> <p>Es wurden Artenschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen: Ergänzung zu Festsetzung 10.13 CEF-Maßnahme: Ein Monitoring ist für die nächsten 10 Jahre nach Verhängen der Kästen durchzuführen, dies beinhaltet eine jährliche Kontrolle auf Besatz und Wartung</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden klarstellend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die Ergänzung wird als textlicher Hinweise ergänzt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>der Kästen. Dieser Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Anmerkung: nur dadurch kann der Erfolg der CEF-Maßnahme sichergestellt werden und wird auch während der Bauphase ausreichend beachtet. Dies ist in der saP auch dargestellt.</p> <p>Noch nicht ausreichend dargestellt ist das weitere Vorgehen hinsichtlich des Kellergewölbes. Hier bedarf es noch weiteren Abstimmungsbedarfes. Es ist noch zu klären, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nötig ist.</p> <p>Ebenso ist eine Ergänzung zum Hinweis Vogelschlag aufzunehmen: Im Bauantrag ist entsprechend darzulegen, wie Vogelschlag vermieden werden soll bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Anmerkung: Es werden Maßnahmen aus der saP auf der Vorhabenfläche umgesetzt (Nisthilfen). Außerdem gibt es am Gebäude große Glasflächen. Das Thema Vogelschlag an Glasflächen ist daher bereits in der Planung und Umsetzung ausreichend zu beachten.</p> <p>Ergänzung 15.12.2025 Auf dem Planblatt „06_08_Baumbestandsplan_Thiele_Landschaftsarchitekten_26092025.pdf“ fehlen in der Tabelle vier Bäume. Diese fehlen auch in der Baumbilanz „06_07_Baumbilanz_Thiele_Landschaftsarchitekten_26092025.pdf“.</p> <p>Im Plan sind die Bäume dargestellt, aber nicht in der Tabelle. Die Bäume mit der Plakettennummer 3924, 3925, 3926, 3958 fallen alle unter die Baumschutzverordnung.</p> <p>Untere Wasserrechtsbehörde (03.12.2025) Entsprechend den Unterlagen ist bei der Wärmeversorgung eine zentrale Wärmeversorgung mithilfe einer Luft/Wasser-Wärmepumpe geplant, die mit einer Wärmepumpe in Kombination mit einem Erdwärmesondenfeld ergänzt werden kann.</p>	<p>Die saP wurde durch eine Nachuntersuchung ergänzt, um in den Kellern ein Fledermausvorkommen zu bestimmen. Die Nachuntersuchung war Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung (Anlage 16). Über fünf aufeinanderfolgende Nächte wurden drei Horchboxen installiert, die keine Geräusche in dem Zeitraum wahrgenommen haben. Ein Fledermausvorkommen kann damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die textlichen Hinweise werden ergänzt.</p> <p>Die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach wird berücksichtigt und die vier verbleibenden Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebiets erbracht. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen und im Durchführungsvertrag festgehalten. Die Standorte im Stadtgebiet werden von der Verwaltung noch bestimmt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die thermische Nutzung von Grundwasser mittels Erdwärmesonden wird hingewiesen. Hinsichtlich des Umgangs des auf dem Gelände der ehemaligen Mälzerei gefunden historischen Schachtbrunnens wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 02.04.2025 per E-Mail verwiesen, die dem Stadtplanungsamt weitergeleitet wurde.</p>	<p>Eine wasserrechtliche Genehmigung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen eingereicht.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
 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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025**

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Stadt Schwabach - Interne Dienststellen (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (17.11.2025)	
<p>Seitens des Liegenschaftsamtes gibt es keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf die Stellungnahme (frühzeitige Unterrichtung) vom 28.05.2025 darf hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen und die Anregung zur Festsetzung eines Gehrechts im Plan sowie im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p>
Referat 2 – Jugendamt, Amt für Senioren, Straßenverkehrsamt, Feuerwehr (11.12.2025)	
<p><u>Jugendamt</u> Seitens des Jugendamtes wird über die bereits am 09.07.2024 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehende Ergänzung vorgenommen.</p> <p><u>Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat</u> Das Amt für Senioren und Soziales und der Seniorenrat verweisen auf die Stellungnahme vom 09.07.2025</p> <p>Der Seniorenrat der Stadt Schwabach sowie das Fachamt hoffen, dass das Bauprojekt möglichst zeitnah zur Ausführung kommt, um die jetzt eingetretene schlechte Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Quartieren zügig und nachhaltig zu verbessern.</p> <p><u>Straßenverkehrsamt</u> Seitens des Straßenverkehrsamtes wird über die bereits am 09.07.2024 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehende Ergänzung genommen.</p> <p><u>Feuerwehr</u> Seitens des Straßenverkehrsamtes wird über die bereits am 09.07.2024 erfolgte Stellungnahme hinaus keine weitergehende Ergänzung genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen und berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Gleichstellungsstelle (10.12.2025)</p> <p>Zur Neugestaltung Zöllnertorstraße - Goldschlägerhof gibt es seitens Gleichstellung und Inklusion folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Um den Sicherheitsaspekt zu gewährleisten bitte auf ausreichende Beleuchtung in „dunklen Ecken“ achten. 2. Barrierefreie und ausreichend breite Wege um sich mit Rollatoren, Kinderwagen, etc. fortbewegen zu können 3. Ausreichend Beschattung auf den Freiflächen, ggf. freizugänglicher Trinkbrunnen, genügend Ruhe- und Sitzmöglichkeiten 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können auf den nachgelagerten Planungsebene berücksichtigt werden.</p>
<p>Tiefbauamt (03.12.2025)</p> <p>Nachstehend die Stellungnahme des Tiefbauamtes zu Ihrer Instruktion:</p> <p>Brücken- und Ingenieurbau: Ohne Einwände</p> <p>Stadtentwässerung Es gelten die in der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 04.07.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung enthaltenen Ausführungen; weitere Anmerkungen bestehen nicht.</p> <p>Straßenbau: Es gelten die in der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 04.07.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung enthaltenen Ausführungen.</p> <p>Für den Umbau der Staatsstraße St 2239 Reichswaisenhausstraße sind die Ausbaustandards der Stadt Schwabach (Richtzeichen) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen und die Anregungen zu Rückhaltung von Regenwasser über Retentionsdächer und dessen Behandlung im Trennsystem sowie die maximale Einleitmenge von 5 l/s und der zu erbringende Überflutungsnachweis wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 24.10.2025 bereits abgewogen und die Hinweise zu Erhalt und Anforderungen an die Nutzung der historischen Keller wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen zu Umbau der Staatsstraße sowie zur frühzeitigen Abstimmung und Koordination öffentlicher und privater Hoch- und Tiefbauarbeiten</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan
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
 vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Hinweis: Es wird empfohlen, frühzeitig die Arbeiten in den Bereichen Kanalbau, Straßenbau, Spartenverlegungen und die privaten Hoch- und Tiefbau- maßnahmen zu koordinieren und hierbei auch die umliegenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Tiefbauverwaltung: Ohne Einwände</p>	<p>im Bereich der Reichswaisenhausstraße werden auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>