

STADT SCHWABACH



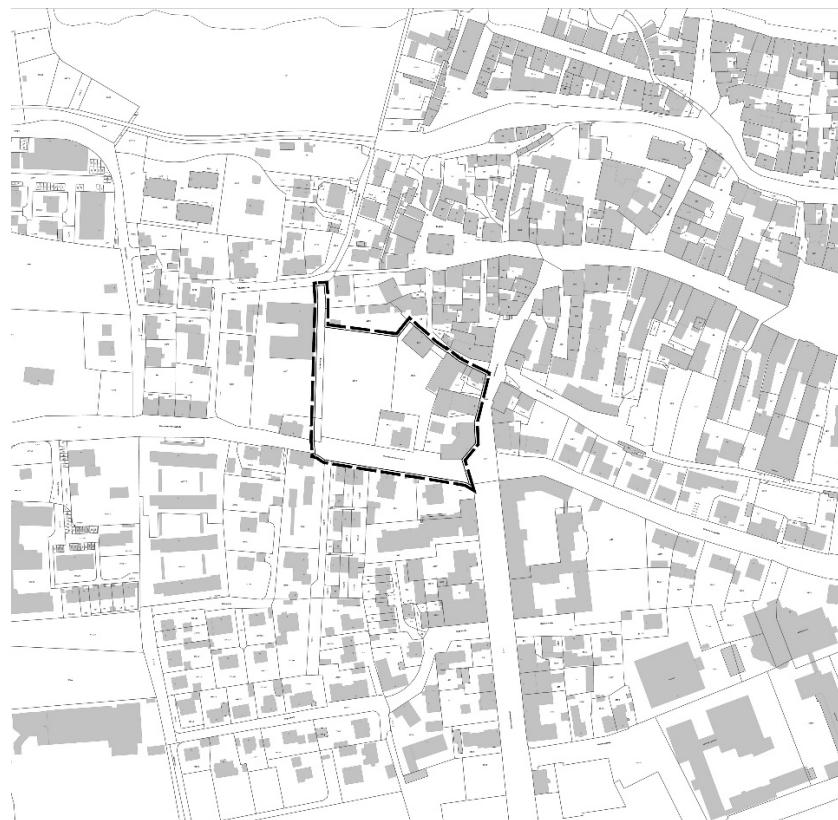
Die Goldschlägerstadt.

BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEP S-XI-24

„GOLDSCHLÄGERHOF – ZÖLLNERTORSTRASSE“



STAND: ENTWURF, 01.10.2025

externe Bearbeitung durch:



Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/63 60 13 FAX 0911/63 03 21

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3. Verfahren.....	4
2. Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
2.1. Raumordnung und Landesplanung	5
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019)	7
3. Angaben zum Bestand	8
3.1. Nutzung	8
3.2. Erschließung	8
3.3. Orts- und Landschaftsbild	9
3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung.....	9
4. Planung.....	11
4.1. Städtebauliches Konzept	11
4.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	12
4.3. Art der baulichen Nutzung	13
4.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	14
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
4.6. Abstandsflächen	15
4.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen.....	20
4.8. Verkehrliche Erschließung.....	21
4.9. Gestaltung baulicher Anlagen	22
4.10. Denkmalschutz.....	23
4.11. Ver- und Entsorgung	24
4.12. Bodenschutz.....	27
4.13. Immissionsschutz	29
4.14. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	30
4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen	33
4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	33
4.17. Baumbilanz	34
4.18. Umweltprüfung	34
5. Das Plangebiet in Zahlen	34
6. Anhang	34

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Anlass ist die Instandsetzung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Mälzerei und eine Aufwertung der umliegenden Freibereiche. Mit der Aufstellung eines Nutzungskonzeptes zeigte sich zudem, dass die Versorgung des südlichen Altstadtbereichs von Schwabach mit Sortimenten des täglichen Bedarfs nicht zufriedenstellend ist.

Ein daraufhin entwickeltes, städtebauliches Gesamtkonzept zeigt eine Mischnutzung aus großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung, Hotelnutzung, nicht-störendem Gewerbe sowie Wohn- und Büronutzung und einer Kita auf. Diese reagieren in kleinteiliger und verzahnter Struktur auf die Umgebung im Norden, Osten und Süden. Auf der Fläche des jetzigen, städtischen Parkplatzes soll der großflächige Einzelhandel vom Straßenraum der Reichswaisenhausstraße zurückgesetzt errichtet werden.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen kann den brachliegenden oder für die, entsprechend ihrer zentralen Lage, eher untergenutzten Flächen eine neue Nutzung und Vitalität zugeführt werden. Mit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandels kann die Nahversorgungssituation deutlich verbessert werden. Mit der Etablierung verschieden großer und nutzbarer Platzsituationen können neue Frei- und Grünraumstrukturen geschaffen und das Ortsbild aufgewertet werden.

Für diesen Bereich liegt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-30-68 aus dem Jahr 1973 vor, der für den heute als öffentlichen Parkplatz genutzten Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf „Verwaltungsgebäude“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festsetzt. Für die nördlich und östlich daran angrenzenden Bereiche bis zur südlichen Mauerstraße und Zöllnertorstraße sind Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Um nicht einzelne Grundstücke „übrigzulassen“, werden diese in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und der Geltungsbereich um diese Grundstücke erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dadurch um die beiden Grundstücke Zöllnertorstraße Nr. 12/13 und Reichswaisenhausstraße Nr. 2 größer als das Plangebiet des anvisierten Vorhabens.

Zur Realisierung der dargelegten Nutzungen ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Es soll die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen werden, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich entsprechend den nun aktuellen Erfordernissen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZV).

1.2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt im Bereich des ehemaligen Zöllnertors an die südwestliche Altstadt an und liegt im Kreuzungsbereich der Zöllnertorstraße / Südliche Ringstraße / Wittelsbacherstraße / Reichswaisenhausstraße. Es wird im Norden durch die südliche Mauerstraße, im Osten durch die Zöllnertorstraße und im Süden durch die Reichswaisenhausstraße begrenzt. Die Zöllnertorstraße ermöglicht einen Zugang in die Altstadt von Schwabach. Die Reichswaisenhausstraße und die Wittelsbacherstraße stellen wichtige Ausfallstraßen dar, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile Schwabachs sowie der umliegenden Gemeinden in Richtung Westen und Süden ermöglichen. Über die südliche Ringstraße ist neben der Umrandung der Altstadt auch eine Anbindung an die Ausfallstraßen Richtung Osten und Norden möglich.

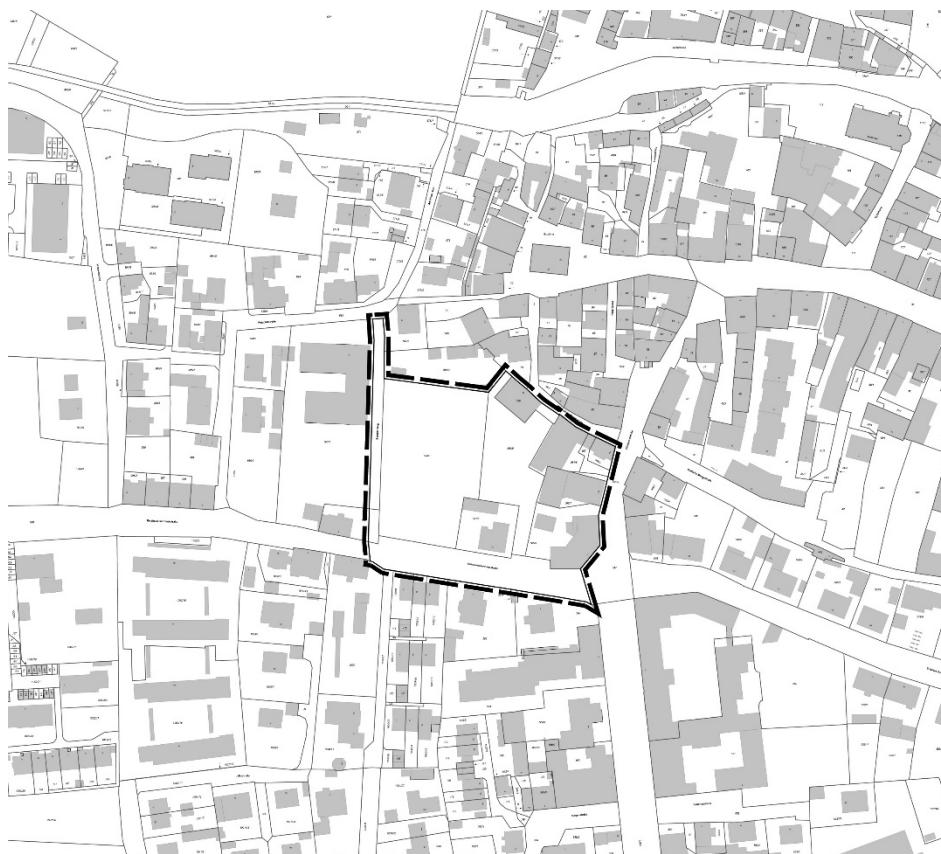


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwabach: 566, 566/2, 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, 567, 567/3, 567/5, Teilfläche von 568, 568/1 und 569 mit einer Gesamtfläche von 10.506 m².

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-30-68 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im östlichen Teil überplant. Die Festsetzungen zur Fläche für Gemeindebedarf „Kindertagesstätte / Kindergarten“ sowie zum Mischgebiet entlang der Petzoldstraße bleiben erhalten.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen außer Kraft.

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt Schwabach. Im hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros.

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. Dieser verbindet die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den konkreten Darstellungen eines Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag mit einer vertraglichen Durchführungsverpflichtung. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Weiterhin erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Diese Verfahrensart wurde explizit für Maßnahmen der Innenentwicklung eingeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung und „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. „Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. (...) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, aufgegebene Bahnliegenschaften (...), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“ (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine brachgefallene bzw. aufgegebene gewerbliche Nutzung.

Die Grundvoraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensart liegen vor:

- die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB),
- es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es werden somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten ist nicht notwendig, da laut Nr. 18.6 der Anlage 1 des UVPG ausschließlich Einzelhandelsvorhaben erfasst werden, für die im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wie zur Wahl des Verfahrens bereits erläutert, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, der im Außenbereich gem. § 34 BauGB entwickelt wird.

2. Einführung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 01.06.2023 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7) Region Nürnberg**.

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Metropole gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Metropolen übernehmen wie die Ober- und Regionalzentren die Versorgungsfunktion für den gehobenen und spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus kommt ihnen eine (hochrangige) Entwicklungsfunktion zu, denn sie haben über die oberzentrale Ausstattung hinausgehende, eindeutig überregional bedeutsame Einrichtungen vorzuweisen. Mit der Weiterentwicklung der landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen in den Metropolen sollen positive Ausstrahlungseffekte für die Metropolregionen und die umliegenden ländlichen Räume ausgelöst werden, die zur Stärkung des gesamten Landes beitragen. Die Metropolen nehmen somit einen großräumigen Entwicklungsauftrag wahr und fungieren als Impulsgeber für ein weites Umland, wovon alle Teile der Bayerns profitieren.

Im Regionalplan 7 ist Schwabach ebenfalls gemeinsamer Teil der Metropole mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt sowie als überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt, funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2 (Z)).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden (LEP, 5.3.2 (B)).

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.1 (Z), LEP 2020)

Durch den Bebauungsplan werden brachliegende Flächen planungsrechtlich vorbereitet, um eine Reaktivierung und gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Wohnen und gewerblichen wie auch sozialen und kulturellen und sonstigen öffentlichen Nutzungen zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Urbanen Gebiets in verdichteter Bauweise, das die Errichtung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht sowie im Anschluss an die kleinteilige Struktur der Schwabacher Altstadt einen Mix aus nichtstörendem Gewerbe, Hotel und Wohnen sowie Büronutzungen anbieten soll. Gleichzeitig sollen verschiedenen Freiräume erzeugt werden, die für angrenzende Kita- und Wohnnutzungen und die Gastronomie eine hohe Aufenthaltsqualität wie auch Treffpunkte der Bewohner erzeugen.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach vom 31.12.2021 stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Der westliche Bereich ist entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Das südöstliche Grundstück im Eckbereich der Straße Zöllnerstraße / Reichwaisenhausstraße wird zudem von der Signatur „Denkmalschutz / Ensemble Altstadt“ überlagert.

Die Reichwaisenhausstraße, Wittelsbacherstraße und Südliche Ringstraße sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, während die Zöllnertorstraße als Erschließungsstraße in den gemischten Bauflächen aufgeht.

Neben den gemischten Bauflächen sind in der Umgebung die Flächen für Gemeinbedarf dargestellt, insbesondere für Verwaltung südlich der Reichwaisenhausstraße und für soziale Zwecke / Kindergarten westlich des Geltungsbereichs.

Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist es möglich nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung entfallen (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71).

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Rahmen einer Berichtung angepasst und innerhalb des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplan zukünftig gemischte Bauflächen darstellen. Der Bebauungsplan wird somit i.S. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019)

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019) wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2019 als städtebauliches Konzept i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist bei Entscheidungen zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten zu berücksichtigen. Hierbei wurde u.a. auch das ehemalige „Prell-Areal“ bzw. Zöllnertor-Quartier für eine Einzelhandelsentwicklung untersucht und bewertet:

„Mit der Ansiedlung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs kann zum einen die identifizierte Versorgungslücke in der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet geschlossen werden, wo derzeit ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb fehlt. Zum anderen kann ein attraktiver Eingangsbereich in der westlichen Innenstadt mit einem frequenzbringenden Ankermieter geschaffen werden, welcher als Ausgangspunkt für den Besuch des Hauptgeschäftsbereichs von Schwabach fungiert.“

Wichtig ist bei beiden Varianten der Nachweis der Verträglichkeit, um z.B. unerwünschte Lageverschiebungen in der Innenstadt oder die Beeinträchtigung der Nahversorgung auszuschließen.“ (Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept – Stadt Schwabach 2019, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Oktober 2019)

3. Angaben zum Bestand



Abb. 3: Luftbild der aktuellen Beschaffenheit des Plangebiets (www.bayernatlas.de)

3.1. Nutzung

Das Plangebiet teilt sich im Wesentlichen in zwei Bereiche, einem westlichen Bereich mit Parkplatznutzung und einem östlichen Bereich mit einer gemischt genutzten Bebauung. Der westliche Bereich dient als öffentlicher Parkplatz und mit dem Baratierweg als Fußgängerverbindung zwischen der nördlichen Petzoldstraße und der südlichen Reichswaisenhausstraße. Der bebaute, östliche Bereich wird lediglich entlang der Reichswaisenhausstraße mit Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen genutzt. Der nördliche Bereich entlang der Zöllnertorstraße und der südlichen Mauerstraße ist seit längerer Zeit ungenutzt und die Bausubstanz entsprechend schlecht. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind die Hauptgebäude Zöllnertorstraße 10a und 12a sowie südliche Mauerstraße 7b abgerissen worden, so dass das denkmalgeschützte Haus der ehemaligen Mälzerei freigestellt ist.

3.2. Erschließung

Der südöstlich des Plangebiets angrenzende Kreuzungspunkt Südliche Ringstraße – Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße – Wittelsbacherstraße stellt einen wichtigen Knotenpunkt im südwestlichen Stadtgebiet Schwabachs dar, da hier die Bundesstraße B 466 über die südliche Ringstraße und die Wittelsbacherstraße verläuft und damit eine schnelle Anbindung an die östliche Stadtquartiere bietet sowie als Zubringer für den 2,5 km südlich liegenden Autobahnanschluss Schwabach-West dient.

Vom Kreuzungspunkt geht in westliche Richtung die als Staatsstraße St 2239 klassifizierte Reichswaisenhausstraße ab, welche die westlichen Stadtquartiere an das Stadtzentrum anbindet und das westliche Umland in Richtung Rohr und Heilsbronn erschließt.

Die nach Norden abgehende Zöllnertorstraße bietet einen Zugang in die Altstadt von Schwabach aus südwestlicher Richtung.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der Grundstücke liegen in den vorhandenen Straßenzügen und können als Grundlage für die Erschließung der neuen Nutzung herangezogen werden.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand der Altstadt von Schwabach prägen verschiedene Einflüsse das Orts- und Landschaftsbild. Zum einen die nördlich angrenzende Altstadt selbst mit ihrer kleinteiligen Struktur und gemischten Nutzung in offener und geschlossener Bauweise auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss. Zum anderen die neuzeitlichen Stadterweiterungen entlang der Ringstraße / Reichswaisenhausstraße mit Einzelgebäuden im kleinteiligen wie auch großflächigen Maßstab, worin teils gemischte Nutzungen, teils voneinander getrennt administrative, öffentliche sowie Wohnnutzungen ihren Platz finden. Ein weiteres prägendes Element des Ortsbildes findet sich in den Verkehrsanlagen wieder, das sich sowohl in der südlichen Ringstraße sowie den Ausfallstraßen Wittelsbacher- und Reichswaisenhausstraße niederschlägt, als auch daran angegliedert in öffentlichen Parkplatzanlagen, wie sie im Plangebiet besteht, um einen Besuch der Altstadt von außerhalb zu ermöglichen.

Neben der Gebäudestruktur wird das Ortsbild auch durch die nach Norden leicht abfallende Topografie geprägt, die einen Höhenunterschied von ca. 1,5 m – 1,8 m zwischen Reichswaisenhausstraße und Südlicher Mauerstraße bewirkt.

Im Plangebiet selbst befinden sich mehrere Denkmalgeschützte bauliche Anlagen, darunter fallen entlang der südlichen Mauerstraße Reste der Stadtbefestigung (D-5-65-000-2), sowie die ehemalige Mälzerei (D-5-65-000-325) und entlang der Zöllnertorstraße ein ehemaliges Gasthaus mit Nebengebäude (D-5-65-000-236). Bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) in der Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“ (113.31).

Das Plangebiet wird aktuell im Westen als öffentlicher Parkplatz genutzt, die anderen Flächen und Gebäude auf der Ostseite („Prell-Areal“) sind derzeit ungenutzt und deren Grünflächen sind brachgefallen. Ein Teil der Gebäude wurde bereits abgebrochen. Der öffentliche Parkplatz ist mit Bäumen überstellt, ebenso befinden sich im „Prell-Areal“ größere schützenswerte Einzelbäume. Bedingt durch die zwischenzeitlich länger brachliegenden Flächen haben sich ruderale Baum- und Strauchstrukturen ausgebildet. Das brachliegende Gelände ist, soweit nicht überbaut und versiegelt, in Teilbereichen geschottert und weist in den Randbereichen auch offenliegende Flächen mit beginnendem Ruderalbewuchs auf.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht und keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets ist kein amtlich kartiertes Biotop vorhanden.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 50.000, Blatt Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (BAYER. GLA, 1977) sind auf dem Baufeld die Verwitterungsprodukte des Blasensandsteins in Form von Sanden mit Toneinschaltungen/Tonlinsen zu erwarten.

Im Vorfeld des Bauvorhabens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Baugrundgutachten des IB Genesis Umwelt Consult GmbH, 91126 Schwabach vom 06.07.2021 zu entnehmen.

Im Ergebnis der Erkundungen wird festgestellt, dass die vorliegenden Untersuchungsergebnisse trotz punktueller Verunreinigungen kein Hindernis für eine zukünftige Wohnraumnutzung

auf dem Grundstück darstellen. Dies umso mehr, da ohnehin umfangreiche Bodenbewegungen durch die geplante Tiefgarage geplant sind. Sollten entgegen den bisherigen Erhebungen weitere punktuelle Schadstoffnester vorhanden sein, werden diese sodann beim Flächenaus- hub zu Tage treten, ausgehoben und entsorgt.

Im Übrigen werden jedoch v.a. in sensiblen Bereichen wie Kinderspielflächen die Entnahme von Bodenproben im Bereich der Baugrube empfohlen. Zusätzlich werden zu gegebener Zeit auch Untersuchungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch stattfinden

Laut dem BayernAtlas des LfU liegt das Untersuchungsgebiet weder in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Gemäß dem vorgenannten Gutachten wurde in den durchgeführten Sondierungsbohrungen kein Grund- oder Stauwasser angetroffen. Jedoch ist auf Grund der zur Tiefe hin anstehenden wenig durchlässigen Böden (Felshorizont) mit Stauwasser zu rechnen. Das Auftreten und die Ergiebigkeit dieser Stauwässer hängen stark von der Dauer und Stärke der Niederschläge ab.

Entsprechend dem jetzigen Kenntnisstand ist daher innerhalb des Projektgebietes eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, da die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht im versickerungstechnisch relevanten Bereich (1 E-03 m/s bis 1 E-06 m/s) nach DWA-A 138 (2005) liegen.

Hinsichtlich der Klima- und Luftsituation ist die teilweise noch bebaute Fläche im Planungsgebiet kaum als Kaltluftentstehungsfläche einzuschätzen. Kaltluftabflussbahnen sind im Gebiet nicht vorhanden. Durch die stark befahrene Reichswaisenhausstraße und Zöllnertorstraße ist von einer deutlichen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Auch hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Reichswaisenhausstraße und der östlich angrenzenden Zöllnertorstraße verursacht wird.

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept



Abb. 3: Städtebauliche Studie „Goldschlägerhof“, blauwerk architekten, 30.01.2024

Städtebau/ Kontext/ Denkmalschutz

Die neue städtebauliche Figur leitet sich aus der besonderen Lage am Rande der Schwabacher Altstadt ab.

In der historischen Stadtentwicklung zeigt sich das Grundstück auf dem ehemaligen Prell-Areal von mehreren städtebaulichen Entwicklungsstufen beeinflusst:

1. Abschluss der Historischen Altstadt an den Resten der bestehenden Stadtmauer und der denkmalgeschützten alten Mälzerei
2. Einbindung der gründerzeitlichen, solitären Bebauung mit Straßenraumbegleitung der ehemaligen Gaststätte an der Zöllnertorstraße/Ecke Reichswaisenhausstraße
3. Übergang in die objekthaften, freistehenden Gebäude an der Reichswaisenhausstraße und am Baratier-Weg

Die geplante Baukörperabfolge versucht mit ihren unterschiedlichen Funktionen und Maßstäblichkeiten der Gebäude auf die oben benannten Rahmenbedingungen einzugehen und eine daraus passende „Körnigkeit“ der Neubauten abzuleiten – von „kleinteilig, stadtraumdefinierend“ zur Altstadt hin und „großflächig, objekthaft“ zum Baratier-Weg.

Neben der Gliederung und der Körnigkeit der Baukörper wird eine Einbindung der neuen Gebäude in den Stadtkörper durch eine geneigte Dachlandschaft angestrebt. Mit der Ausbildung von kleinen Höfen und Quartiersplätzen wird nicht nur die Durchwegbarkeit des

geplanten Quartiers erhöht, sondern auch die zu erhaltenden Denkmäler einbezogen und erlebbar gemacht.

So zum Beispiel der neue „kleine Marktplatz“ an der alten Mälzerei“, der „neue Wohnhof“ (Taschenpark) an der Südlichen Mauerstraße, sowie die neue „grüne Mitte mit Biergarten“ im Inneren des Areals, welche über Fußwege miteinander verbunden und mit großem, wertvollem Baumbestand „überstanden“ sind.

Nutzungen

Die neuen Baukörper nehmen eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen auf. Einerseits einen erdgeschossigen Supermarkt als Vollsortimenter mit einem darüberliegenden Obergeschoss für eine Büronutzung und eine Kindertagesstätte mit Freiflächen auf dem begrünten Supermarktdach. Andererseits befinden sich eine Hotelerweiterung, Wohnnutzungen sowie Büro-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen im kleinteilig ausgeprägten Bereich zur Altstadt hin.

Parkierung

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

Ein Teil der Stellplätze im Untergeschoss ist öffentlich nutzbar. Die Stellplätze sind über die Reichswaisenhausstraße erschlossen. Für den kurzzeitigen Einkauf stehen zusätzlich ca. 24, teils baumüberstandene Außenstellplätze vor dem Supermarkt zur Verfügung. Über eine separate Zu- und Ausfahrt von der ebenerdigen Stellplatzanlage werden die beiden Untergeschosse angefahren und diese können so auch in den Abendstunden außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes genutzt werden.

Freiflächen /Grünbestand

Trotz der flächigen Überbauung des bisherigen öffentlichen Parkplatzes und seinen Baumpflanzungen wird versucht eine Vielzahl an Bäumen zu erhalten. Dies ist lediglich im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets außerhalb der Tiefgaragenfläche möglich. Für erhaltenswerte Bäume im Bereich der Tiefgarage wird eine Großbaumverpflanzung innerhalb des Plangebiets oder auf andere Grundstücke des Vorhabenträgers vorgenommen. Für zu fällende Bäume werden adäquate Neupflanzungen eingeplant. Die Dachfläche des erdgeschossigen Supermarktes ist großflächig, intensiv begrünt und dient als grüne Spielfläche für die Kita. Über die Integration von Retentionsdächern können die begrünten Flächen einen wertvollen Beitrag zum erforderlichen Regenwassermanagement leisten.

Die Fassaden erhalten, auf ihre jeweiligen Lage abgestimmt, bodengebundene Fassadenbegrünungen. Dies trägt maßgeblich zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen bei und bietet im Sinne des animal-aided design einen Rückzugsraum für Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Ebenso kann über einen hohen Anteil an Begrünungen ein hoher Frischluftaustausch innerhalb des Areals sichergestellt werden.

4.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz,

- Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenen Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Berücksichtigung denkmalgeschützter baulicher Anlagen, die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (Raumkanten) bzw. das Ortsbild mittels gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung sowie durch die detaillierte Abhandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen und der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Verbesserung der Nahversorgung mit der Etablierung eines Lebensmittelmarktes
- Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht-motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung, und der guten fußläufigen Erreichbarkeit unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Quartiers sowie der Innenstadt.

4.3. Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO gewählt, welches den Planungswillen zur Schaffung eines gemischten Quartiers wiederspiegelt. Die angestrebten Nutzungen wie Wohnen, Geschäfte und Büro, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und Anlagen öffentlichen Gemeinwohls sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Das Urbane Gebiet wird in drei Teilaugebiete (MU 1 – MU 3) unterteilt, um die anvisierten Nutzungen in ihrer Lage und deren bauliche Dichte besser steuern zu können. Mit dem festgesetzten Teilaugebiet MU 1 wird die Hotelerweiterung bestimmt. Da diese Nutzung als Grundstück vom übrigen Vorhaben herausgelöst werden soll, können mit der Bestimmung des Teilaugebietes MU 1 hier passende städtebauliche Parameter bestimmt werden. Für den angestrebten Einzelhandel und dessen unterirdische Tiefgarage sowie die Kita- und Wohnnutzung wird das Teilaugebiet MU 2 festgesetzt. Die bestehenden Gebäude entlang der Reichswaisenhausstraße und die kleinteilige, bauliche Entwicklung rund um das ehemalige Mälzereigebäude werden innerhalb des MU 3 bestimmt.

Seitens des Vorhabenträgers wird ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VFK) von ca. 1.460 m² zusätzlich eines separaten Bäckers angestrebt. Da im Urbanen Gebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m² VKF allgemein zulässig sind, dürfen durch die festgesetzte Überschreitung keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von dem Vorhaben ausgehen.

Vorausgreifend kann auf Grundlage des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzepts der Stadt Schwabach bereits festgestellt werden, das für die Innenstadt ein "Mangel" an Nahversorgungsbetrieben besteht und bereits zwei Potenzialflächen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung herausgearbeitet worden sind. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in einer dieser beiden Flächen. Mit der weiteren Steuerung über textliche Festsetzungen zum Nahversorgungssortiment und zusätzlichem Randsortiment für zentrenrelevante Sortimente, können zudem Verdrängungseffekte für den Einzelhandel der Innenstadt mit dessen zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden.

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.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Vorhaben nicht nur städtebaulich integriert, sondern auch fußläufig mit der Innenstadt und den umliegenden Quartieren verbunden. Weiterhin lässt sich festhalten, dass sich beim Um- und Neubau von Einzelhandelsprojekten in den letzten Jahren die Verkaufsflächen nicht durch eine Vergrößerung des Angebots an Waren erhöht haben, sondern durch Verbreiterung von Gängen und Herabsetzen der Regalhöhen ein höherer Komfort für den Kunden anvisiert wurde, was eine höhere Flächeninanspruchnahme bei gleichbleibendem Angebot bewirkte. Durch die geringe Überschreitung der Verkaufsfläche werden somit keine negativen, raumordnerischen Auswirkungen erwartet.

Zur weiteren Steuerung sind Einzelhandelsbetriebe in den Teilaugebieten MU 1 und MU 3 ausgeschlossen sowie für das gesamte Plangebiet lediglich Verkaufsflächen von max. 80 m² für Handwerksbetriebe bzw. produzierendes Gewerbe zulässig.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Altstadtkern der Stadt Schwabach und der angestrebten Nutzungen werden die ausnahmsweise zulässigen gem. § 6a BauNVO wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe als städtebaulich nicht vertretbar angesehen und daher ausgeschlossen.

4.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die GRZ beschreibt den überbaubaren Anteil eines Baugrundstücks für Hauptbaukörper. Diese wird in den Teilaugebieten des Urbanen Gebiets (MU 2 und MU 3) entsprechend der angestrebten baulichen Ausnutzung festgesetzt und bleibt auch unter dem Höchstwert der BauNVO von 0,8 für Urbane Gebiete. Die Geschossflächenzahl beschreibt das Flächenverhältnis der Vollgeschosse zum Baugrundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese entsprechend den geplanten Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wird für das Teilaugebiet MU 1 (Hotelerweiterung) eine Grundfläche (GR) sowie Geschossfläche (GF) in absoluten Zahlen festgesetzt, da die zugrundeliegende Fläche im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren als separates Grundstück entlang des Baukörpers für die Hotelerweiterung herausgelöst wird. Eine Steuerung der baulichen Dichte ist mithilfe absoluter Zahlen in Quadratmeter deutlich genauer und einfacher ausführbar.

Die festgesetzte GRZ kann für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für oberirdische Garagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 4 i.V.m. § 21a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier die Fläche für Gemeinschaftstiefgarage, bei der Ermittlung der GRZ und GFZ (bzw. GR und GF im Bereich MU 1) nicht mitgerechnet werden. Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, kann die GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist es möglich, neben einem hohen Maß an baulicher Ausnutzung des Grundstücks gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Freiraum anzubieten. Durch die Ausführung der Tiefgaragenüberdeckung als Retentionsfläche, kann die Überschreitung darüber hinaus kompensiert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet über eine maximale Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Mit der Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen kann ein baulicher Rahmen bestimmt werden. Diese Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des architektonischen Entwurfes, wie er im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt wird sowie der vorhandenen Bebauung im Teilbaugebiet MU 3. Die Wandhöhen der Hauptgebäude werden durch die Oberkante der Attika bzw. der Traufhöhe bestimmt. Aufgrund der bewegten Topografie wird für den unteren Bezug der festgesetzten Höhen ein Höhenbezugspunkt je Teilbaugebiet in einer absoluten Höhe in Metern über Normal-Höhen-Null (m über NHN) bestimmt. Damit wird die Topografie berücksichtigt und gleichzeitig sind die geplanten Gebäudehöhen durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen deutlich besser ablesbar.

Um die Ausbildung des Erdgeschosses in einer Hochparterre-Bauweise zu ermöglichen und gleichzeitig Souterrain-Geschosse zu unterbinden, wird eine maximale Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien definiert. Die städtebaulich relevanten Kanten entlang der südlichen Mauerstraße und Zöllnertorstraße sowie zum Kreuzungsbereich Reichswaisenhausstraße / Zöllnertorstraße werden durch Baulinien auch zukünftig gesichert. Der anvisierte Städtebau wird durch relativ enge Baugrenzen bereits vorformuliert, so dass neben den Gebäuden auch die unterschiedlichen Freiräume erkennbar sind.

Das Vorhaben sieht im Teilbaugebiet MU 2 für die Südfassade des Gebäudes zur Stellplatzanlage einen nicht unterbauten Teil vor, worin teilweise Stellplätze untergebracht und auch die Ost-West-Wegeführung für Fußgänger vorgesehen ist. Oberhalb dieses als Vordach sowie Durchgang formulierten Gebäudeteils befindet sich die Freifläche der KiTa. Dieses Gebäudeteil wird mit einer separaten Baugrenze festgesetzt, ohne dabei die Kubatur des restlichen Gebäudes zu erweitern.

Im Teilbaugebiet MU 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, worin Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Damit kann die Kubatur des großflächigen Einzelhandels entsprechend des städtebaulichen Konzepts umgesetzt werden. Im Teilbaugebiet MU 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, worin die bestehenden wie auch die geplanten Gebäude in ihrer kleinteiligen Struktur planungsrechtlich gesichert werden können.

4.6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und das sich daraus ergebende Maß bestimmt.

Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei maximaler Ausnutzung der Bauräume und der Wandhöhe wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans überschlägig durch hilfsweise Anwendung der Abstandsflächenregelung der BayBO mit 0,4 H geprüft. Eine Überschreitung der Grundstücksgrenze auf öffentliche Verkehrsflächen, wie im Abstandsflächenplan dargestellt, ist bis zur Hälfte der Fläche allgemein zulässig. Die folgende Darstellung zeigt die ermittelten Überschreitungen der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke sowie über die Hälfte von Verkehrsflächen auf. Mit dieser hilfsweisen Darstellung können Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen abgeleitet werden. Diese werden im Folgenden näher untersucht und bewertet.

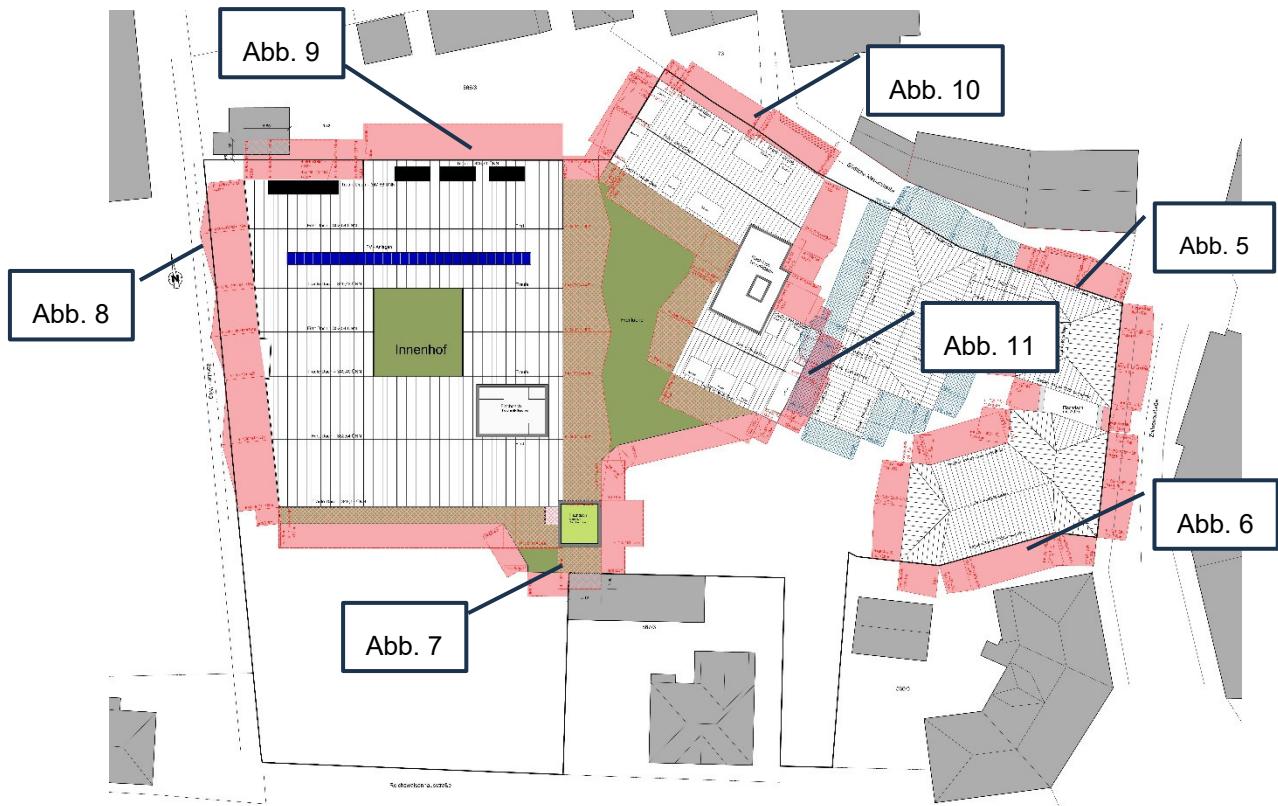


Abb. 4: Abstandsflächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), rot = Abstandsflächen 0,4 H geplanter Gebäude, blau = Abstandsflächen 0,4 H bestehendes Gebäude

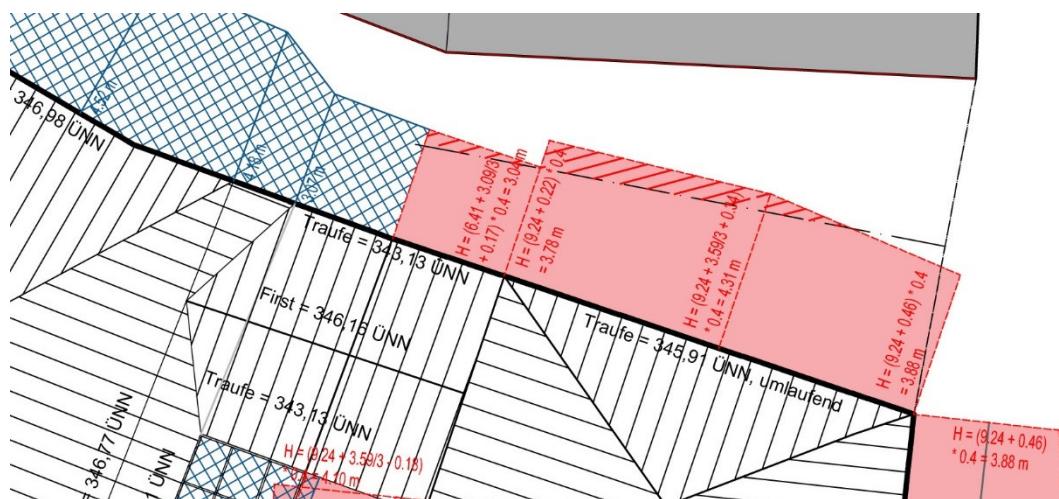


Abb. 5: Ausschnitt Abstandsflächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Ecke Zöllnertorstraße / Südliche Mauerstraße

Die überschlägig ermittelten Abstandsflächen kommen über der Straßenmitte zum Liegen, daher ist zu prüfen, wie weit die gegenüberliegende Nutzung beeinträchtigt wird. Bei dem gegenüberliegenden Gebäude handelt es sich um eine 3-geschossige Hotelnutzung, wobei das 2. Obergeschoss bereits im Dach untergebracht ist. Im Erdgeschoss ist der Gast- und Speiseraum untergebracht, der zum vorübergehenden Aufenthalt dient und sowohl über die Süd- wie auch Ostfassade des Gebäudes belichtet wird. Eine ausreichende Belichtung ist damit gegeben. Bei den Fenstern der Obergeschosse handelt es sich um einzelne Hotelzimmer, welche

als temporäres Wohnen eingestuft werden. Eine ausreichende Belichtung wie sie für Aufenthaltsräume von Wohn- und Geschäftsgebäuden vorzuhalten ist, ist für Hotelzimmer nicht notwendig. Auch wird der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden für den einzuhaltenen Brandschutz nicht unterschritten. Eine Beeinträchtigung des nördlichen Gebäudes findet daher nicht statt.

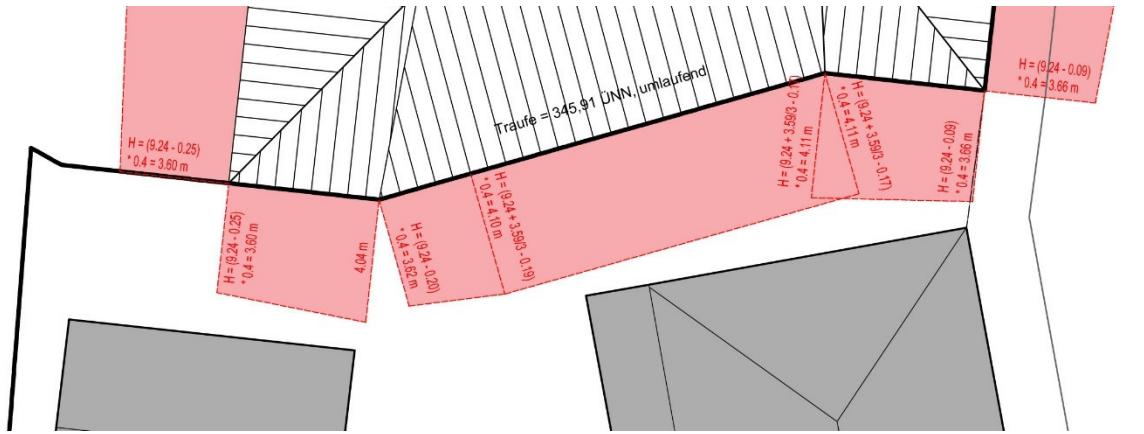


Abb. 6: Ausschnitt Abstandsfächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Zöllnertorstraße / Reichswaisenhausstraße

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Grenzbebauung festgesetzt, wie sie auch beim Vorgängergebäude vorlag. Beim geplanten Gebäude wird die Wandhöhe ca. 3 m höher liegen und die überschlägig ermittelten Abstandsfächen kommen komplett auf dem Nachbargrundstück zum Liegen, bleiben jedoch vor dem südlich angrenzenden Bestandsgebäude zurück. Aufgrund der Nordausrichtung der gegenüberliegenden Fassade ist die Belichtung dahinterliegender Aufenthaltsräume bereits beeinträchtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dort liegende Aufenthaltsräume auch über die Ost- oder Westfassade belichtet werden. Eine Verschlechterung der Belichtung durch die geplanten Gebäude findet nicht statt.



Abb. 7: Ausschnitt Abstandsfächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Reichswaisenhausstraße

Zwischen dem geplanten zentralen Platz und dem Vorbereich des Einzelhandels befindet sich ein überdachter Durchgang für Fußgänger, dessen Dach und Stützkonstruktion auf der Grenze zum Nachbargrundstück Reichswaisenhausstraße 2 stehen und eine Grenzbebauung ausbilden. Nördlich des Durchgangs befindet sich zusätzlich ein Treppenturm, dessen überschlägig ermittelten Abstandsfächen auch auf dem südlich liegenden Grundstück zum Liegen kommen.

Da es sich bei dem südlich angrenzenden Gebäude um eine Garage handelt, die keine Aufenthaltsräume besitzt, sind durch die geplanten baulichen Anlagen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

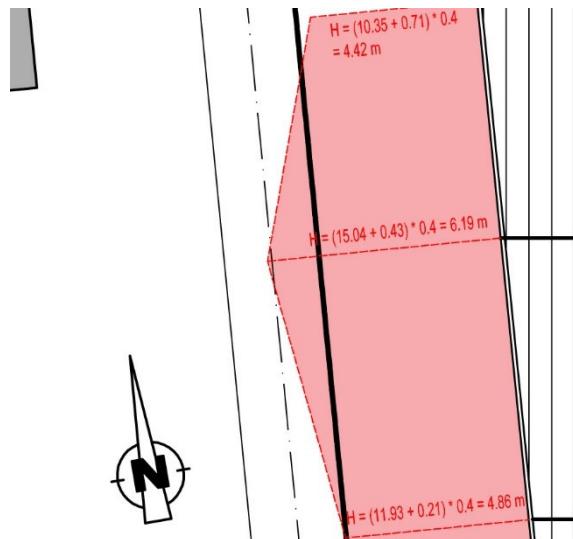


Abb. 8: Ausschnitt Abstandsflächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Baratier-Weg

Das nördliche Satteldach des nordwestlichen Gebäudeteils überragt mit seiner Abstandsfläche die Mitte der festgesetzten Verkehrsfläche des Baratier-Wegs. Da sich auf der gegenüberliegenden Seite keine Gebäude oder Aufenthaltsräume befinden, entsteht hierdurch auch keine Beeinträchtigung aufgrund der minimalen Überschreitung.

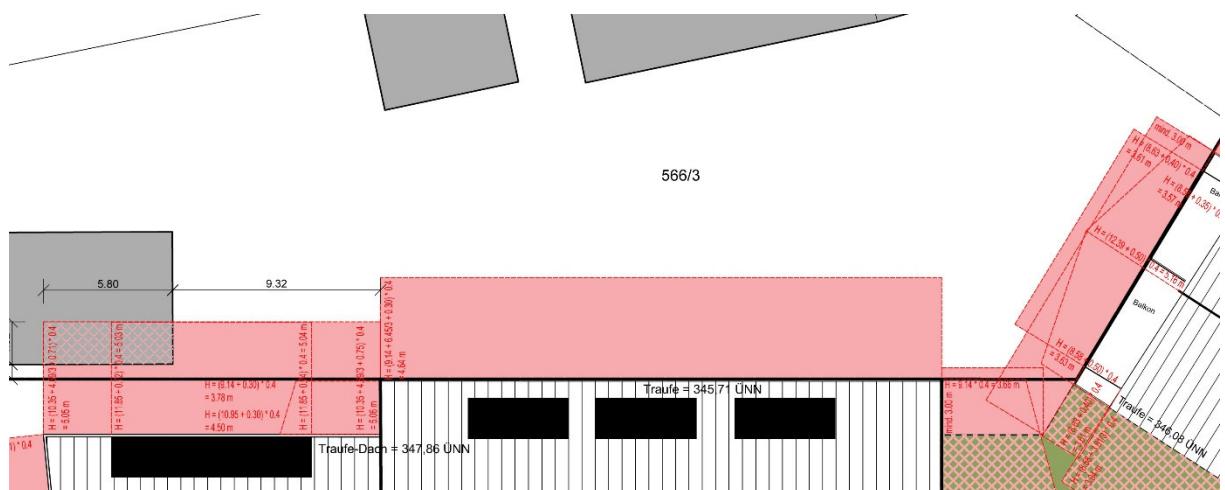


Abb. 9: Ausschnitt Abstandsflächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Nördliche Grenze auf Flurstück 566/3

An der nördlichen Grundstücksgrenze des nordwestlichen Gebäudeteils kommen die überschlägig ermittelten Abstandsflächen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zum Liegen. Der Grundstücksteil wird als Garten genutzt und der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-30-68 lässt in dem Bereich auch keine Hauptgebäude zu, weshalb entlang der Grundstücksgrenze nur Nebengebäude, wie zum Beispiel das bestehende, zulässig sind. Das bestehende Nebengebäude besitzt keine Aufenthaltsräume, die durch die heranrückende, geplante Bebauung beeinträchtigt würden.

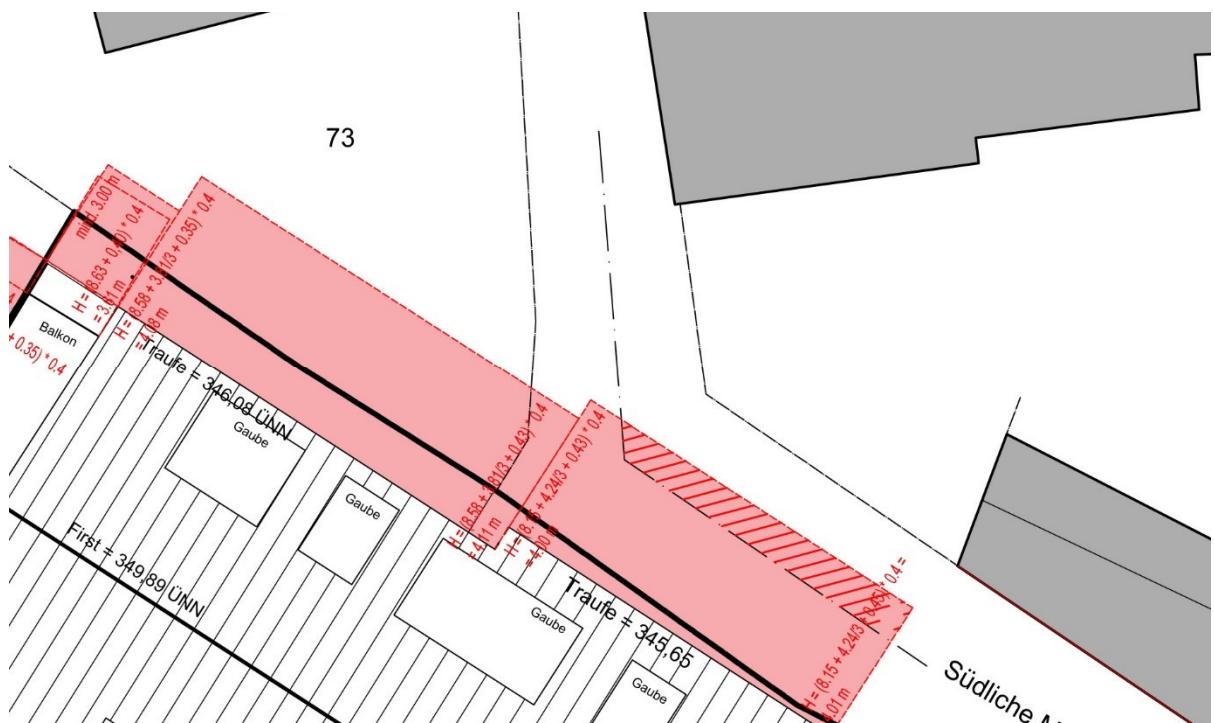


Abb. 10: Ausschnitt Abstandsflächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Nördliche Grenze auf Südliche Mauerstraße

Entlang der Südlichen Mauerstraße zeigt die überschlägige Ermittlung der Abstandsflächen eine Überschreitung der Straßenmitte auf, weshalb die Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung von Aufenthaltsräumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite notwendig wird. Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des vorliegenden Bebauungsplans die Anwohnerinnen der nördlich gelegenen Wohngebäude Bedenken vorgebracht haben, ob durch die Geschossigkeit der Bebauung nicht eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund einer fehlenden Besonnung hervorgerufen würde, ist in einem Gutachten (Besonnungsstudie, IfB Sorge, Bericht Nr. 16781.1a, 13.02.2025, Nürnberg) die Besonnung der Gebäude in einer Bestands- und Planungssituation untersucht und bewertet worden.

Für die Besonnungsdauer sind alle regelmäßig und über längere Zeit von Menschen genutzten Räume relevant. Im übertragenen Sinne sind damit alle Aufenthaltsräume zu verstehen. Diese umfassen Wohnräume, Arbeitsräume und sonstige Räume. Küchen, Flure und andere Räume, die primär nicht zu mehr als vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gelten auch dann nicht als Wohnräume, wenn sie durch Einrichten von Ess-, Ruhe- oder Arbeitsplätzen zum zeitweiligen Aufenthalt genutzt werden.

Mit der Besonnungsdauer wird die Summe der Zeit innerhalb eines Zeitraums angegeben, während der die Sonne an einem unbewölkten Himmel über dem tatsächlichen Horizont steht, was durch dauerhafte Verbauungen wie Berge, Gebäude usw. eingeschränkt sein kann.

Ein Wohnraum sollte an einem Datum zwischen 1. Februar und 21. März für einen dem Wohlbefinden zuträglichen Zeitraum eine Besonnung erhalten. Die Norm DIN EN 17037:2022-05 schlägt drei Empfehlungsstufen für die Besonnungsdauer vor. Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine nachfolgenden aufgeführte Besonnungsdauer einhalten: Gering = 1,5 h / Mittel = 3,0 h / Hoch = 4,0 h.

Die Anforderungen haben keine baurechtliche Verankerung. Die DIN 17037 stellt darüber hinaus keinen Bezug von Raumnutzungen zu den Empfehlungsstufen her. Es kann daher

nur indirekt abgeleitet werden, dass grundsätzlich die Empfehlungsstufe „geringe Besonnungsdauer“ als Mindestbesonnungsdauer für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden einzuhalten ist, sofern anderweitig keine Festlegungen getroffen worden sind.

Mit der Besonnungsstudie kann aufgezeigt werden, dass es infolge der geplanten Bebauung beim Nachbargebäude Südliche Mauerstraße 12 an der Westfassade zu einer lokalen Reduzierung der Dauer der Besonnung kommen wird. Eine kleinflächige Unterschreitung der Mindestbesonnung der Westfassade von 1,5 h liegt jedoch in einem Bereich ohne Fenster, weshalb es zu keiner Verschlechterung dahinterliegender Aufenthaltsräume kommt. Für die übrigen Flächen der Westfassade werden die aus DIN EN 17037:2022-05 grundsätzlich für Wohnungen abzuleitenden Anforderungen an erforderliche Tageslichtverhältnisse (Empfehlungsstufe „geringe Besonnungsdauer“, Mindestbesonnungszeit 1,5 h pro Tag) eingehalten. Für die Südfassade der Südlichen Mauerstraße 12 sowie die West- und Südfassade der Südlichen Mauerstraße 10 wurden in der Besonnungsstudie keine Veränderungen ermittelt.



Abb. 11: Ausschnitt Abstandsfächenplan (Klemm & Partner Architektur, 26.08.2025), Durchgang westlich der Mälzerei

Westlich des denkmalgeschützten Mälzereigebäudes ist ein Gebäudeteil geplant, der im Erdgeschoss vom Einzelhandel genutzt wird und im 1. und 2. Obergeschoss von den Außenwohnbereichen (Balkone) einer Wohnnutzung sowie einem extensiv begrünten Flachdach geprägt ist. Da sich die Abstandsfächen an diesem Durchgang überlagern würden, ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegt. Da sich im Erdgeschoss in beiden Gebäuden Lager-, Küchen- oder Treppenräume befinden, sind keine Aufenthaltsräume betroffen. In den Obergeschossen befindet sich im Mälzereigebäude das Treppenhaus und im Bereich des Wohngebäudes Balkone. Auch hier liegen keine Aufenthaltsräume vor, deren Belichtung beeinträchtigt würde. Hinsichtlich des Brandschutzes sind entweder der Mindestabstand von 5 m eingehalten (südlicher Teil) oder es wird mit Brandschutzwänden gearbeitet (nördlicher Teil).

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass sich aufgrund der ermittelten Überschreitungen von Abstandsfächen über die Straßenmitte oder auf fremde Grundstücksteile hinaus keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben oder eine verminderte Bebaubarkeit oder Nutzung benachbarter Flächen erwirkt. Eine Reduzierung der Abstandsfächen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß (überbaubare Grundstücksflächen in Zusammenhang mit den Anlagenhöhen) kann somit erfolgen.

4.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

Durch die Nutzung des großflächigen Einzelhandels, der Hotelnutzung sowie der Wohn-, Gewerbe- und Kitanutzung werden voraussichtlich eine hohe Anzahl an Stellplätzen notwendig, die sowohl oberirdisch als auch unterirdisch nachgewiesen werden. Auf Ebene des Bebauungsplans werden für das Vorhaben Flächen für eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze sowie Tiefgarage im MU 1 und MU 2 festgesetzt. Für die bestehenden Gebäude im MU 3 werden Flächen für Garagen sowie Stellplätze entsprechend der tatsächlichen Nutzung bestimmt. Seitens des Architekten ist eine überschlägige Berechnung notwendiger Stellplätze anhand der geplanten Nutzungen vorgenommen worden. Danach können in der oberirdischen Stellplatzanlage und in der Tiefgarage ca. 211 Stellplätze erstellt werden. Dem gegenüber stehen ca. 215 nachzuweisende Stellplätze. Der Stellplatznachweis kann damit weitestgehend erbracht werden, eine genaue Überprüfung erfolgt auf Bauordnungsebene. Zusätzlich werden in der Tiefgarage 48 öffentlich nutzbare Parkplätze errichtet.

Mit der geforderten Überdeckung der neu geplanten Tiefgarage von mindestens 0,4 m bzw. von 0,9 m und 1,2 m bei klein- bzw. mittelkronigen Baumpflanzungen wird sichergestellt, dass trotz flächiger Unterbauung des Plangebietes die Begrünung und Pflanzung von Bäumen möglich ist.

Die Flächen zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen sind dezentral im Vorhabengebiet verteilt und zu kleinteilig für eine zeichnerische Festsetzung. Es wird daher textlich bestimmt, dass die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) heranzuziehen sind. Auf dem VEP Nr. 1 sind diese im Freianlagenplan definiert und zusätzlich auf einem Piktogramm mit den Fußgängerverbindungen hervorgehoben. Es werden ca. 70 Fahrradstellplätze erstellt.

Die Müllsammelstellen werden ebenfalls dezentral im Plangebiet festgesetzt, um Wege für die Nutzer möglichst kurz zu halten. Neben der Festsetzung der Müllsammelstellen in der Planzeichnung sind im VEP zusätzlich die Aufstellflächen für den Abholtag definiert und es kann die Organisation der Entsorgung aufgezeigt werden.

Seitens des Vorhabenträgers ist auf dem zentralen Platz eine Kleinbühne geplant, die auf Ebene des B-Plans mit einer Fläche für Nebenanlagen "Pavillon" vorbereitet wird.

4.8. Verkehrliche Erschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen die Reichswaisenhausstraße, welche in einer parallelen Erschließungsplanung hinsichtlich ihrer Verkehrsführung umgeplant wird, um die sich verändernden Verkehrsflüsse mit den verschiedenen Teilnehmern besser leiten zu können. Hierfür wird zukünftig stadteinwärts eine Linksabbiegespur für die Zufahrt auf das Grundstück des geplanten Einzelhandels eingerichtet, die Bushaltestellen rücken etwas in östliche Richtung, es wird eine Fußgängerinsel für die bessere Querbarkeit geplant und auch die Fußgängerwege können innerhalb des Geltungsbereichs verbreitert werden.

Der faktisch öffentliche Baratier-Weg wird mit der vorliegenden Bauleitplanung erstmals als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt und zukünftig gesichert. Die bisherige Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Müllentsorgung und Rettungsdienste bleibt unverändert.

Von den 112 bestehenden Parkplätzen, die entfallen, können 48 Parkplätze in der geplanten Tiefgarage kompensiert werden. Die 48 Parkplätze sind von der Stadt für die allgemeine Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und nicht für den individuellen Nachweis gedachte Stellplätze. Die übrigen Stellplätze in der Tiefgarage dienen dem Stellplatznachweis der geplanten Nutzungen.

Die Stadt befasst sich bereits mit temporären, alternativen Standorten für öffentliche Parkplätze in einem Radius von ca. 600 m um das Plangebiet herum. Auch wird eine bessere Anbindung des P+R-Parkhauses am Bahnhof untersucht, da dieses lediglich eine Ausnutzung von ca. 40 % besitzt. Mit den anvisierten Maßnahmen kann die Stadt im Zeitraum der Baumaßnahmen ca. 100 der 112 Parkplätze kompensieren.

Die Anlieferung des Einzelhandels mittels LKW findet über die Zu- und Abfahrt zur Reichwaisenhausstraße im Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) statt. An die oberirdische Stellplatzanlage grenzt eine eingehauste Laderampe an, sodass mögliche Emissionen innerhalb des Gebäudekörpers abgefangen werden können.

Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen für Fahrräder sowie für Lastenräder erfolgt gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese werden im Vorhabengebiet gleichmäßig und sinnvoll verteilt. Die Standorte sind im Freianlagenplan dargestellt.

Die mit der sich ändernden Nutzung von öffentlicher Parkplatz hin zu einem großflächigen Einzelhandel ebenfalls neuen, zu erwartenden Verkehrsflüsse wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht und bewertet.

Hierfür wurde der Bereich entlang der Reichwaisenhausstraße zwischen Gutenbergstraße und Wittelsbacherstraße mit den Knotenpunkten (KP) Gutenbergstraße, KP Wasserstraße, KP Zufahrt Parkplatz (bzw. geplanter Stellplatz Einzelhandel) sowie KP Wittelsbacherstraße untersucht. Die Untersuchung hat zunächst die Bestandsbelastung der vier Knotenpunkte bewertet und im darauffolgenden Schritt eine Bewertung des Prognose-Nullfalls 2037 (verkehrliche Prognose für das Jahr 2037 bei Nichtdurchführung der Planung) sowie des Prognose Planfalls 2037 (verkehrliche Prognose für das Jahr 2037 bei Durchführung der Planung) vorgenommen.

Die Beurteilung der Verkehrsqualität erfolgt gemäß HBS 2015 standardmäßig in sechs Verkehrsqualitätsstufen (QSV). Bei den „Stufen A – D“ liegt ein stabiler Verkehrsablauf vor. Bei „Stufe E“ treten ständig gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf. Bei „Stufe F“ ist die Nachfrage größer als die Kapazität. Die Verkehrsqualität ist erfüllt, wenn in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstundenbelastung) mindestens die Verkehrsqualitätsstufe „D“ erreicht wird. Stellt sich die Verkehrsqualitätsstufe „E“ oder „F“ ein, besteht Handlungsbedarf.

Für die Analyse 2024 werden auf der Untersuchungsstrecke in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde die Verkehrsqualitäten gewährleistet, wobei für ein Großteil der Knotenpunktarme eine QSV von A bis C erreicht wird. Lediglich für den KP Reichwaisenhausstraße / B 466 werden für die Linksabbieger aus der Wittelsbacher- sowie aus der Zöllnertorstraße eine QSV von D in der vor- sowie nachmittäglichen Spitzenstunde und für den KP Gutenberg-/Reichwaisenhausstraße für den Linksabbieger aus der Gutenbergstraße ebenfalls eine QSV von D in der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht. Die Abfahrt aus dem KP Parkplatz/ Reichwaisenhausstraße sind die Wartezeiten mit 11 bzw. 12 Sekunden relativ kurz und es wird eine QSV von B erreicht.

Für den Prognose-Nullfall 2037 zeigt sich ein ähnliches Bild und es werden lediglich für den KP Reichwaisenhausstraße/B 466 bei den Linksabbiegern aus der Wittelsbacher- sowie aus der Zöllnertorstraße eine QSV von D in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht. Ebenso liegt beim KP Gutenberg-/Reichwaisenhausstraße für den Linksabbieger aus der Gutenbergstraße eine QSV von D vor. Die Abfahrt aus dem KP Parkplatz/Reichwaisenhausstraße besitzt weiterhin eine QSV von B mit Wartezeiten von 13 Sekunden am Vormittag und 20 Sekunden am Nachmittag.

Für die Betrachtung des Prognose-Planfalls 2037 wird die oben beschriebene Umgestaltung der Reichwaisenhausstraße vorausgesetzt. Bei der Betrachtung der Kapazitäten der Knotenpunkte zeigt sich ebenfalls ein ähnliches Bild wie beim Prognose-Nullfall 2037. Lediglich für die Ausfahrt vom Parkplatz auf die Reichwaisenhausstraße verändert sich die Qualität mit einer Wartezeit von 28 Sekunden von B auf C.

4.9. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Stadt strebt Vorgaben zum Gestaltungsrahmen an, die sich an der Umgebung und den Bestandsgebäuden im Plangebiet orientieren. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen

vorrangig die Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Müllsammelstellen und Werbeanlagen. Diese gestalterischen Leitideen gewährleisten die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang sowie eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ohne die Baufreiheit der Bauherren wesentlich einzuschränken.

Die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Gestaltung der Fassaden für das geplante Vorhaben in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 sind bindend und können in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt geringfügig angepasst werden. Das Ziel der Gestaltung der Baugebiete im Plangebiet ist eine in sich einheitliche Abstimmung, um eine Adresse herauszubilden.

Die Aussagen zur Fassadengestaltung regeln das Material und die Farbgebung, um das Einfügen in den Stadtkörper zu sichern und darüber hinaus eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu unterbinden, um hier die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden vor allem Aussagen zur Dachbegrünung bei Flachdächern sowie zur Ausnutzung mit Solaranlagen (Flachdächer wie auch geneigte Dächer) getroffen. Im Bereich von Flachdächern sind technische Dachaufbauten zurückzusetzen und abzuschirmen, für geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer etc.) sind diese im Gebäude bzw. in das Dach zu integrieren. Damit kann eine ökologische Ausnutzung der Dachflächen Flachdächern erreicht und das Straßenbild verträglich gestaltet werden. Die Dachbegrünung trägt zudem wesentlich dazu bei, die anfallenden Niederschlagswassermengen zeitverzögert in den öffentlichen Kanal einzuleiten, da dieser anderenfalls die höheren Einleitmengen (Starkregenereignis) nicht aufnehmen kann und damit die Erschließung nicht gesichert wäre. Dachbegrünung trägt weiterhin zum Klimaschutz bei, in dem hitzebelastete Flächen reduziert werden.

Um den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs einen möglichst offenen Charakter zu geben, sind Festsetzungen zu Art und Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen definiert. Aufgrund der leicht bewegten Topografie sind zusätzlich Festsetzungen zu Stützmauern und Geländemodellierungen getroffen sowie zu Kombinationen mit Einfriedungen.

Ebenfalls zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen und Standorte zur Müllsammlung grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude sind Müllsammelbereiche nur zulässig, wenn diese baulich eingehaust und begrünt werden, so dass eine Einsehbarkeit von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Für das Plangebiet gilt die städtische Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach in der aktuellen Fassung.

4.10. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Durch das Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten die Abgrenzung des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung“ (Nr. D-5-6632-0152), welches sich in nördliche und östliche Richtung weiter erstreckt. Da an anderen Stellen des abgegrenzten Bodendenkmals bereits historische Funde festgestellt und dokumentiert und es ist im Bereich des Plangebiets ebenfalls mit Funden zu rechnen, insbesondere da es sich um teilweise unbebautes Terrain handelt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und notwendige Bodeneingriffe sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Da aufgrund der geplanten Tiefgarage Bodeneingriffe nicht abwendbar sind, ist im Vorfeld von Bodeneingriffen eine wissenschaftlich qualifizierte Untersuchung, Dokumentation und Bergung im Auftrag des Vorhabenträgers durchzuführen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass

für Bodeneingriffe jedweder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.

Baudenkmäler

Das Plangebiet grenzt an das Ensemble Altstadt Schwabach (E-5-65-000-1) an und es befinden sich mehrere Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs:

- Stadtbefestigung (D-5-65-000-2, entlang Südliche Mauerstraße)
- Ehemalige Mälzerei (D-5-65-000-325, Nähe Südliche Mauerstraße)
- Gasthaus & Nebengebäude (D-5-65-000-236, Zöllnertorstraße 12)
- Historische Keller unterhalb der Südlichen Mauerstraße

Die Denkmäler Stadtbefestigung und Ehem. Mälzerei werden teilweise in das Vorhaben integriert. Die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalflege beim Umgang mit den Einzeldenkmälern (Sanierung, bauliche Veränderung, Umnutzung) sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Aufgrund der Nähe zum genannten Altstadtensemble sowie zu den Einzeldenkmälern ist die Gestaltung der baulichen sowie Freianlagen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und es sind die Anforderungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach zu berücksichtigen.

4.11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und vorgenommen werden.

Für den Erhalt des Ortsbildes sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Um Schäden zu vermeiden sind diese mit den entsprechenden Abständen gem. DVGW-Regelwerk zu Baumstandorten zu verlegen.

Wärmeversorgung

Es ist eine zentrale Wärmeversorgung im Bereich des Bauteils BA 1 (im Bereich des großflächigen Einzelhandels) geplant, woran die übrigen Gebäude angeschlossen und versorgt werden können. Diese ist mithilfe einer Luft/Wasser-Wärmepumpe geplant, die zusätzlich mit einer Wärmepumpe in Kombination mit einem Erdwärmesondenfeld ergänzt werden kann. Eine weitere Option kann der Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz Am Holzgarten sein, dieses ist auf seine technische Umsetzung noch zu prüfen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Versorgung mit den vorliegenden Optionen gesichert.

Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sichergestellt. Zur Versorgung des Quartiers mit Strom ist die Erweiterung der elektrischen Leistung notwendig und es ist voraussichtlich ein neuer Trafo vorzusehen. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Schwabach wird dieser im Gebäude des Einzelhandels vorgesehen und befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Eine Erreichbarkeit ist vom Baratier-Weg möglich.

Erneuerbare Energieversorgung

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

Abfallbeseitigung

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Schwabach zu entsorgen. Im Bebauungsplan sind Flächen für Müllsammelstellen festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zudem Aufstellflächen der Abfallcontainer für den Abholtag bestimmt. Für eine Abholung durch die öffentliche Müllabfuhr sind die Container am Abholtag entlang der Straßenfläche aufzustellen.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Als Grundlage zur Auslegung der Löschwasserversorgung für den Grund- und Objektschutz ist das Arbeitsblatt W 405 und W 400 des DVGW heranzuziehen. Es kann eine Grundsatzlöschwassermenge von 96 m³/h für eine Mindestdauer von zwei Stunden aus dem Wasserrohrnetz der Stadtwerke Schwabach, unter Berücksichtigung der Grundbelastung im Wasserrohrnetz und den Rahmenbedingungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, bereitgestellt werden.

Es sind für den sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

- Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. -(DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen. Die Tragfähigkeiten der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die RStO verbindlich geregelt und können deutlich höher angesetzt sein. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein: Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Abwasserbeseitigung

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

Im Zuge der Schmutzwasserentwässerung werden etwaige Entwässerungsgegenstände über ein eigenständig getrenntes Schmutzwassernetz der Bauteile BA1, BA2 sowie BA3, soweit möglich im Freispiegel, zu den vorgegebenen Anschlusspunkten des öffentlichen Kanals in der Südlichen Mauerstraße und/oder Zöllnertorstraße geführt. Etwaige Entwässerungsgegenstände, welche nicht im Freispiegel an der Haupthaltung auf dem Grundstück angebunden werden können bzw. sich unterhalb der Rückstauebene befinden, werden über eine Hebeanlage der Haupthaltung zugeführt.

Für das im Erdgeschoss des Bauteils BA1 vorgesehene Einzelhandelsunternehmen werden alle Abwässer der Bereiche Bedientheke Wurst/Fleisch/Käse/Fisch, Frischfleisch- und Fischvorbereitung sowie Spülraum und Frischfleischlieferung, als auch bei Bedarf des Konzessionärs einer Bäckerei, über einen Fettabscheider mit Schlammfang und Probeentnahme geführt werden und im Nachgang ebenfalls an der Haupthaltung angebunden.

Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser unter Beachtung der Vorgaben der DWA A 138 im Plangebiet nicht möglich ist (siehe Kap. 4.12). Die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser über Retentionsdächer im Bereich von Flachdächern sowie Herstellung von Rigolen auf den Grundstücksflächen zur Rückhaltung des Regenwassers und teilweisen Versickerung in den Bodenaufbau wird grundsätzlich verfolgt.

Im aktuellen Planungsstand wird die Entwässerung von Regenwasser auf dem Grundstück über Teile des Daches (Bauteil BA1) durch Retentionsflächen geführt. Weiter ist geplant, den Parkplatzbereich vor dem aufsteigenden Bauteil BA1 ebenfalls als Retentionsfläche auszuführen. Der sich ergebende max. Abfluss dieser Retentionsflächen wird über ein Trennsystem Regenwasser in östlicher Richtung des Grundstücks zu einem vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RÜB), welches sich zum jetzigen Planungsstand im Kellergeschoss des Bauteils BA3 befindet, im Freispiegel geführt.

An dieser Haltung vom Bauteil BA1 kommend wird sowohl die Dachentwässerung des Bauteils BA2 als auch die Dächer des BA3 mit angebunden. Ferner werden an dieser Haltung ebenfalls etwaige Entwässerungseinlaufpunkte gemäß Außenanlagenplanung mit angebunden.

Von dem vorgesehenen RÜB findet eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal statt. Im Ergebnis einer hydrodynamischen Kanalnetzberechnung der hydraulischen Gesamtsituation im Plangebiet ist ein maximal zulässiger Niederschlagswasserabfluss von 5 l/s zulässig.

Um auch in überbauten Bereichen wie z.B. Zufahrten, Stellplätzen oder Wegen ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit zu ermöglichen, sind hier entsprechende Beläge und Tragschichten zu wählen.

Durch diese Maßnahmen kann anfallendes Regenwasser zu einem großen Teil vor Ort gepuffert und verdunstet oder an den Boden abgegeben werden. Eine gezielte Abgabe an Bäume und Sträucher ist im Bereich des zentralen Platzes sowie im Bereich Quartiersplatzes zur Südlichen Mauerstraße geplant. Um mögliche Auswirkungen auf unterirdische bauliche Anlagen zu verhindern, sind Gebäude im direkten Umfeld von Rigolen zu schützen. Weiterhin werden im Rahmen der konkreten Planung mit Versickerungsversuchen die Rigolenstandorte bestimmt, die lediglich eine Pufferung oder auch eine Versickerung von Regenwasser zulassen.

Hinsichtlich dem Schutz gegenüber Starkregenereignissen sind bereits Berechnungen (auf Basis des 30-jährigen Regenereignisses) für den Überflutungsnachweis erstellt worden. Diese zeigen gegenüber dem regulären Entwässerungsregimes ein Zusatzvolumen auf, dass benötigt wird, um die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen zurückhalten zu können. Das zusätzliche Volumen entspricht ca. 76,75 m³ und kann in den Freibereichen durch ein gewisses Maß an Aufstauung erreicht werden. Eine überschlägige Berechnung zeigt auf, dass allein durch die Asphaltflächen der Fahrbahn sowie der PKW-Stellplätze mit einer Aufstauhöhe von 10 cm ein zusätzliches Volumen von ca. 95 m³ erzielt werden kann. Dies ist bei der Modellierung der Freianlagen zu beachten.

Baumpflanzungen / geplante Versorgungsleitungen

Von zentraler Bedeutung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist ebenfalls die Abstimmung mit geplanten und vorhandenen Grünelementen (u.a. Bäume und Sträucher). Durch mögliche Leitungstrassen dürfen keine geplanten Baumstandorte beeinträchtigt oder verhindert werden. Weiterhin ist hier grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m

zwischen Leitung und Stamm vorzusehen. Im Falle einer Unterschreitung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Maßnahmen der Schutz des Wurzelwerkes sicherzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Insgesamt soll durch diese Regelungen sichergestellt werden, dass die geplanten und vorhandenen Grünstrukturen realisiert werden und sich insbesondere dauerhaft und natürlich entwickeln können.

Telekommunikationsinfrastruktur

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 frühzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit Versorgungsträgern stattfinden. Es ist ebenfalls frühzeitig zu prüfen, inwieweit Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten gem. dem DigiNetzG möglich sind.

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

Die Stadt Schwabach verfügt über einen Masterplan zur Sicherung und Schaffung eines flächendeckenden Glasfaserkonzepts für das Stadtgebiet Schwabach. Im Wesentlichen ergeben sich für das Plangebiet folgende Punkte:

- Die geplante Infrastruktur nach aktuellem Planungsstand des Masterplans ist ausreichend.
- Für die konkret beabsichtigte Nutzung ist die veranschlagte Faseranzahl überdimensioniert und mit Abstimmung mit dem Planer / Eigentümer könnten die nicht benötigten Ressourcen anderen Bereichen zugewiesen werden.
- Aus dem Masterplan ergeben sich Übergabestellen für Gebäude im Plangebiet. Diese sind im Weiteren Planungsverlauf zu beachten / abzustimmen.
- Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die benötigte Anzahl an Leerrohren, auch in Hinblick angrenzender Grundstücke, zu verlegen.
- Es wird um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Planungsbüro gebeten.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass mit Verlegung der Leerrohre keine Anschlussmöglichkeit besteht, sondern vielmehr ein langfristiges Konzept baulich vorbereitet wird.

4.12. Bodenschutz

Zur Bewertung der im Plangebiet vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie möglicher Altlasten sind in einem ersten Schritt ein geologischer Bericht über den Baugrund (Genesis Umwelt Consult GmbH, 06.07.2021) und darauf aufbauend eine orientierende Altlastenuntersuchung (Genesis Umwelt Consult GmbH, 10.11.2022) erstellt worden.

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden auf den Grundstücken insgesamt sieben Kleinrammbohrungen bis maximal 7,9 m u. GOK sowie zur Bestimmung der Lagerungsdichte insgesamt sechs Sondierungen mit der schweren Rammsonde bis maximal 8,2 m u. GOK durchgeführt. Weiterhin wurden im Bohrloch der Sondierbohrungen drei Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) durchgeführt.

Außerdem wurden aus den Sondierbohrungen insgesamt 20 schichtbezogene Bodenproben sowie aus dem Asphalt im Bereich des Reichswaisenhausparkplatzes eine Asphaltprobe entnommen. Ausgewählte Bodenproben wurden zu vier Mischproben vereinigt und von der AG-ROLAB Labor GmbH auf die Parameter gemäß LAGA M20 sowie DepV laborchemisch untersucht. Die Asphaltprobe wurde auf den Summenparameter PAK sowie den Parameter Phenolindex analysiert.

Grundwasser

Gemäß der Grundwassergleichenkarte von Bayern (2009) ist ein Grundwasserstockwerk im Sandsteinkeuper-Grundwasserleiter bei rd. 326 m ü. NN zu erwarten. Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von rd. 10 m bis 12 m u. GOK, bei ungespannten Grundwasserverhältnissen. Die Grundwasserfließrichtung ist voraussichtlich nach Norden/Nordosten auf die Schwabach hin ausgerichtet. Bei den bisher durchgeführten Felduntersuchungen wurde in den durchgeführten Sondierbohrungen kein Grund- oder Stauwasser angetroffen. Jedoch ist auf Grund der zur Tiefe hin anstehenden wenig durchlässigen Böden (Felshorizont) mit Stauwasser zu rechnen. Das Auftreten und die Ergiebigkeit dieser Stauwässer hängen stark von der Dauer und Stärke der Niederschläge ab. Laut dem BayernAtlas des LfU liegt das Untersuchungsgebiet weder in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Versickerung

Mit den durchgeführten Versickerungsversuchen wurden für die anstehenden Böden des verwitterten Blasensandsteinhorizonts in den untersuchten Tiefenbereichen Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 3,5 \text{ E-08 m/s}$ (VSV 1: Tone), $k_f = 5,7 \text{ E-07 m/s}$ (VSV 2: bindige Sande) und $k_f = 2,6 \text{ E-07 m/s}$ (VSV 3: bindige Sande) ermittelt. Nach DIN 18130 ist der verwitterte Blasensandsteinhorizont in den untersuchten Tiefenbereichen somit als schwach durchlässig einzustufen. Entsprechend dem jetzigen Kenntnisstand ist daher innerhalb des Projektgebietes eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, da die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht im versickerungstechnisch relevanten Bereich (1 E-03 m/s bis 1 E-06 m/s) nach DWA-A 138 (2005) liegen.

Abfalltechnische Einstufung

In den angetroffenen Böden wurden im Bohrgut der Sondierbohrungen während der Bodenansprache vor Ort mit Ausnahme der Sondierbohrung BS 3 keine organoleptischen Auffälligkeiten wie z. B. Verfärbungen, Gerüche bzw. Hinweise auf Kontaminierungen festgestellt.

Aus den Sondierbohrungen wurden insgesamt 20 schichtbezogene Bodenproben sowie aus dem Asphalt des Reichswaisenhausparkplatzes eine Asphaltprobe entnommen. Aus den eingesandten vier Mischproben sowie der Asphaltprobe ergaben sich folgende Ergebnisse.

Die auf die Parameter nach LAGA M20 sowie DepV analysierte Mischprobe 1 (Keuper: Ton) im Bereich der Sondierbohrungen BS 1 und BS 2 wies einen leicht erhöhten Gehalt an Thallium (0,7 mg/kg) auf. Entsprechend sind die Tone der Mischprobe 1 im Sinne einer Vordeklaration LAGA M20 in die Einbauklasse Z 1.1 und nach DepV in die Verwertungsklasse DK 0 einzustufen.

Die auf die Parameter nach LAGA M20 und DepV analysierte Mischprobe 2 (künstliche Auffüllung) im Bereich der Sondierbohrung BS 3 wies einen erhöhten Gehalt an MKW (150 mg/kg) auf. Entsprechend sind die künstlichen Auffüllungen der Mischprobe 2 im Sinne einer Vordeklaration LAGA M20 in die Einbauklasse Z 1.1 und nach DepV in die Verwertungsklasse DK 0 einzustufen.

Die Mischproben 3 und 4 wiesen keine Überschreitungen von Werten auf.

Die entnommene Asphaltprobe wurde auf die Parameter PAK (EPA) sowie Phenolindex untersucht. Eine Konzentration des Summenparameters PAK (EPA) war bei der untersuchten Asphaltsschicht nicht nachweisbar. Der Phenolindex liegt bei den Untersuchungen $< 0,01 \text{ mg/l}$. Nach Merkblatt 3.4/1 des Bayerischen Landesamt für Umwelt um Ausbauasphalt handelt es sich bei beiden untersuchten Bohrkernen um Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen (AVV Abfallschlüssel 170302; Verwertungsklasse A nach RuVA-StB).

Orientierende Altlastenuntersuchung

Auf die Baugrunduntersuchung aufbauend wurde zusätzlich eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierfür wurden 5 Bohrsondierungen bis max. 7,90 m Tiefe auf dem

Grundstück niedergebracht. Zudem erfolgte an zwei Sondierbohrungen eine Bodenluftuntersuchung. Die entnommenen Bodenproben wurden größtenteils im Labor auf nutzungstypische Verdachtsparameter analysiert.

Dabei erwiesen sich die Bodenproben, entnommen aus der künstlichen Auffüllung aus BS 8 A bis BS 12 A durchweg in Übereinstimmung mit der organoleptischen Unauffälligkeit als unbelastet mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), sowie Schwermetallen. Die Bodenproben, entnommen aus dem gewachsenen Boden von BS 8 A bis BS 12 A zeigen sich ebenfalls unbelastet. Lediglich die Bodenprobe in BS 11 A / 0,40-0,80 zeigt eine Hilfswert 1 Überschreitung für Arsen. Die untersuchten Bodenluftproben aus den Sondierungen zeigen keine Hilfswertüberschreitungen gemäß dem LfW-Merkblatt 3.8/1.

Die Mischprobe aus BS 12 A (Gebäude Goldschlägerwerkstatt), untersucht als Mischprobe nach Laga M20 und Deponieverordnung ergab eine orientierende Einstufung als > Z 2 / DK I.

Eine abschließende Einstufung von Aushubböden hat gemäß LAGA PN 98 am Haufwerk zu erfolgen.

4.13. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche für den Verkehrslärm Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte und für Anlage- oder Gewerbelärm Immissionsrichtwerte beinhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm angrenzender Straßen zu schützen. Auch sind die technischen Anlagen von Nutzungen innerhalb des Plangebiets so zu gestalten, dass sie bestehende Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 16.BImSchV mit Immissionsgrenzwerten (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) heranzuziehen. Für die Beurteilung von Anlagen- und Gewerbelärm ist die TA Lärm heranzuziehen, welche Immissionsrichtwerte (63 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts) besitzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde hierbei unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Die vorläufige lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen einer Stellungnahme (erstellt durch Hoock & Partner Sachverständige partG mbB, Stellungnahme 11.08.2025).

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Lärmschutz innerhalb des Geltungsbereichs und der hier geplanten Nutzungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den

Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der südlich verlaufenden Reichswaisenhausstraße sowie aus dem Knotenpunkt Reichwaisenhausstraße / Wittelsbacherstraße / Südliche Ringstraße ein. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Prognose Straßenverkehrsdaten sowie Lkw-Anteil, etc.) dargelegt.

Im Ergebnis wurden so genannte Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche unter Berücksichtigung von geplanten sowie Bestandsgebäuden entlang der Fassaden der zukünftigen Gebäude darstellen. Diese zeigen, dass die Orientierungswerte in den straßenzugewandten Bereichen des Plangebiets nicht eingehalten werden können. In den straßennahen Bereichen zur Zöllnertorstraße wird im Teilaugebiet MU 3 entlang des Bestandsgebäudes sowie der geplanten Gebäude zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70dB(A) tags / 60dB(A) nachts) erreicht bzw. überschritten.

Zunächst wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der Bestandssituation entlang der Zöllnertorstraße sowie der Reichswaisenhausstraße ist ein Abrücken der Gebäude nicht möglich und für die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. -wänden fehlt es an Platz bzw. wäre es städtebaulich nicht zielführend. Im Bereich des Teilaugebietes MU 2 rückt der Baukörper deutlich von der Straße ab, womit eine deutliche Verringerung der Immissionen verbunden ist. Es ist im Weiteren mit lärmorientierten Grundrissgestaltungen zu arbeiten, die vorsehen, dass mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raums an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren ist.

Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind bzw. die lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, kann im Rahmen der Abwägung der Stadt Schwabach ersatzweise die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster, Prallscheiben, Schiebeläden vor den Fenstern, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien etc.) erfolgen. Dabei ist auch ein geeignetes Lüftungskonzept in den Räumen zu berücksichtigen. Hierdurch kann die Einhaltung der gesetzkonformen, zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auch bei den festgestellten Überschreitungen der Verkehrsgeräuschimmissionen, gewährleistet werden.

Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Plangebietes

Aufgrund der geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Vergleich des Gesamtverkehrsaufkommens, wird nicht von einer erheblichen Zunahme von Verkehrsmissionen aufgrund des planinduzierten Verkehrs ausgegangen.

Anlagenlärm im Umfeld des Plangebietes

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

4.14. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Stadtklima

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

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

Für Siedlungsräume mit Handlungspriorität 3 sind bei Nachverdichtungen, 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 u.a.: Versiegelung minimieren, öffentliche Flächen und Grünstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, ggf. Freihaltung von Durchlüftungssachsen, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Fassadenbegrünung, Gebäudeverschattung.

Die Signatur „Kaltluftteinwirkbereich im Siedlungsbereich“ wie sie auf der Bewertungskarte Nacht (S. 44/45) genutzt wird, zieht sich großflächig über die südlichen und südwestlichen Stadtquartiere Schwabachs, teilweise auch in die Quartiere Stadt Altstadt hinein. Ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets für Kaltluftleitbahnen lässt sich daraus nicht ableiten.

Die Einstufung des Plangebiets auf der Bewertungskarte Tag (S. 46/47) als günstig für die Aufenthaltsqualität im Außenraum an Sommertagen wird durch die vorliegende Planung auch weiterhin angestrebt, z.B. durch die Verpfanzung bestehender Bäume des Parkplatzes in die geplanten Innenhöfe, Fassadenbegrünungen, intensive Begrünung des Daches vom Lebensmittelmarkt für die Kita-Nutzung sowie dezentrale Zurückhaltung von Regenwasser.

Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, sind die unbebauten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die „zu begrünenden Flächen“ sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Weitere Begrünungen des Plangebietes finden auf Dachflächen von Flachdächern und an den Fassaden statt.

Unbebaute Flächen, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz / Wege

Das Plangebiet wird zukünftig stark von Überbauung, Versiegelung und Unterbauung mit einer Tiefgarage geprägt sein. Wichtig für das Lokalklima und die Wasserbilanz ist daher, dass verfügbare, nicht baulich in Anspruch genommene Flächen als Vegetationsflächen angelegt, angesät oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den geplanten Flachdächern mittels Retentionsdach und einem Mindestbodenaufbau auf der Tiefgaragendecke zurückgehalten und über Rigolen teilweise an umliegende Bäume abgegeben werden. Überschüssiges Wasser wird gedrosselt in den öffentlichen Kanal entlang der Reichswaisenhaus- und Zöllnertorstraße sowie in den Baratier-Weg abgegeben. Diese Festsetzungen stellen wichtige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel innerhalb des Plangebietes dar.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beschränken sind nur die zwingend erforderlichen Erschließungsflächen wie Zufahrten, private Wege sowie Feuerwehraufstellflächen vorzusehen. Diese sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasen- oder Splittfugen.

Baumbestand / Baumerhalt / Verpfanzung von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets können auf dem Grundstück 566/5 die vier Bestandsbäume erhalten werden sowie innerhalb der Vorhabenfläche zwei weitere im Bereich des zentralen

Quartiersplatzes und des Wohnhofs. Zudem sind in einer Baumbewertung (Baum-Expertisen Peter Bendik, Ermittlung von erhaltenswürdigen/ -fähigen Bäumen vor geplanter Bautätigkeit, 31.05.2025, Leinburg) alle Bäume auf dem Parkplatz sowie auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Mälzerei aufgenommen und hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet worden. Aufgrund des flächigen Eingriffs in Verbindung mit der Errichtung der geplanten Tiefgarage ist ein Erhalt der Bäume im Bereich der Tiefgarage wie auch in den daran angrenzenden Bereichen nicht möglich. In einem zweiten Schritt wurden die Bestandsbäume darauf hin bewertet, ob eine Verpflanzung an einen neuen Standort möglich ist. Für sieben Bäume kann diese Option herangezogen werden, wobei für fünf Bäume ein neuer Standort innerhalb der Plangebiets gefunden werden kann. Die insgesamt sieben Bäume werden in einem ersten Schritt auf ein Grundstück des Vorhabenträgers verpflanzt und nach Abschluss der Baumaßnahmen in das Plangebiet zurückverpflanzt, wobei zwei verpflanzte Bäume auf dem Grundstück verbleiben.

Für den vorhandenen Baumbestand werden Baumschutzmaßnahmen nach den einschlägigen Normen und Regelwerken (FGSV – R SBB 2023, DIN 18920 und FLL-Empfehlungen) durchgeführt. Neben dem Einbau von Wurzelvorhängen im Aufgrabungsbereich und Baumschutzzäunen bzw. Stammschutz werden je nach Erfordernis standortverbessernde Maßnahmen (wie z.B. Wurzelraumbelüftung oder der Einbau von Wurzelbrücken) durchgeführt. Daneben erfolgt an den zu erhaltenden und zu verpflanzenden Bäumen ein fachgerechter Kronenrück- und Auslichtungsschnitt nach FLL-ZTV Baumpflege.

Pflanzgebot für Bäume

Die Anpflanzung von Bäumen wird in der Planzeichnung in zwei unterschiedliche Arten unterschieden. Für die straßenbegleitenden Neu anpflanzungen sowie zwei weitere Anpflanzungen im Umfeld der alten Mälzerei liegen nicht unterbaute Bereiche vor, sodass hier deutlich umfangreichere Baumgruben und somit größere Wurzelquartiere sowie größere Pflanzqualitäten eingerichtet werden können. Für die Anpflanzungen auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebs, das als Freibereich für eine Kita dient, sowie für den oberirdischen Stellplatzbereich auf der Tiefgarage werden Mindestaufbauhöhen definiert, um klein- und mittelkronige Bäume gewährleisten zu können.

Mindestpflanzgrößen

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht. Die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Baumpflanzungen wird durch art- und fachgerechte Pflanzung und Pflege dauerhaft sichergestellt.

Fassadenbegrünung

Die positiven Wirkungen von begrünten Freiflächen im Plangebiet sollen nicht nur durch Bepflanzung des Bodens erzielt werden, sondern auch durch Nutzung geeigneter Wandflächen. Die kühlende Wirkung von Fassadenbegrünungen trägt zur Verringerung der thermischen Belastung und zum Regenrückhalt bei. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern mit erdgebundenen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der erforderliche durchwurzelbare Bodenraum muss je Pflanze mindestens 1,0 m³ betragen und auf Privatgrund liegen.

Dachbegrünung

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer von Hauptgebäuden bzw. Nebenanlagen im Plangebiet mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) bzw. 10 cm (inkl. Drainschicht zu begrünen). Ausgenommen hiervon sind Bereiche in denen Dachterrassen, Dachaufbauten und Rettungswege vorhanden sind. Die Dachbegrünung ist frühzeitig bei Statik und Konstruktion

der Gebäude zu berücksichtigen. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

4.15. Artenschutzrechtliche Anforderungen

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Biologischen Büro Fehse (11.10.2023) wurde das Plangebiet auf Tier- und Pflanzenarten untersucht, die nach nationalen und europäischen Vorgaben geschützt sind und durch das Vorhaben gefährdet oder beeinträchtigt werden können. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von Schwabach kann ein Vorkommen von besonders empfindlichen Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

In der saP wurden mithilfe von jeweils fünf Kartierungen das vorhandene Artenspektrum von Brutvögeln sowie Fledermäusen ermittelt. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können Beeinträchtigungen der lokalen Population vermieden werden.

Zusätzlich wurden die Kellerräume, die mit den historischen Kellern unter der Südlichen Mauerstraße verbunden sind auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht (Biologisches Büro Fehse, 20.05.2025). Hierfür wurden für fünf Nächte drei Horchboxen aufgestellt, die automatisch alle Geräusche aufgenommen haben. Es wurden keine Geräusche registriert, weshalb ein Nutzung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

Vermeidungsmaßnahmen

- Der Abbruch von Gebäuden und Maßnahmen am Baumbestand (Rodungen, Schnitt etc.), an Kleingehölz und Fassadenbegrünung sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02.) durchzuführen. Dies schließt auch den Schutz von Fortpflanzungsquartieren der Fledermäuse im Baumbestand ein.
- Beauftragung einer Fledermausfachkraft zur ökologischen Baubegleitung, die im Vorfeld der Abbrucharbeiten jeweils in den verschiedenen Jahren die relevanten Strukturen auf Besatz kontrolliert und zur Verfügung steht um die Arbeiten (Fassadenöffnungen, Abbau von Rohren etc.) zu begleiten. Für die Fällungen und Bearbeitung potenzieller Quartierbäume ist ebenfalls eine Fledermausfachkraft hinzuzuziehen, die die Stämme im Vorfeld der Fällung auf Besatz endoskopisch untersucht. Werden Fledermäuse entdeckt, können die Tiere von der Fachkraft geborgen und versorgt oder zu einem Pfleger verbracht werden.

CEF¹-Maßnahmen

- Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Quartierstrukturen zehn Fledermaus-Flachkästen im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung zu verhängen.
- Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vögel zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Niststellen zwei Sperlingsheime sowie fünf Halbhöhlen zu verhängen.

4.16. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Kompensationsflächen nach der Eingriffsregelung des Baugesetzbuchs kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren oder als zulässig gelten.

¹ CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

Eine Festsetzung zu Kompensationsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Kompensationsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

4.17. Baumbilanz

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

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

4.18. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Urbanes Gebiet	8.313 m ²	79,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.628 m ²	15,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	564 m ²	5,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.505 m²	100,0 %

6. Anhang

- 1) Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Genesis Umwelt Consult GmbH, Schwabach, 06.07.2021
- 2) Orientierende Altlastenuntersuchung, Genesis Umwelt Consult GmbH, Schwabach, 10.11.2022
- 3) Die Zöllnertorstraße in der Goldschlägerstadt Schwabach als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 25.04.2024, ergänzt 15.01.2025
- 4) Neubau eines Wohn- und Gewerbeobjektes mit Tiefgarage in Schwabach – Verkehrsgutachten, INVER, Erfurt, Mai 2025
- 5) Besonnungsstudie, IfB Sorge, Nürnberg, Bericht 16781.1a, 13.02.2025
- 6) Stellungnahme Lärmschutz, Hoock & Partner, Regensburg, 11.08.2025

- 7) Baumbilanz, Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach, 26.09.2025
- 8) Baumbestandsplan BT 1-3, Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach, 26.09.2025
- 9) Maßnahmenplan BT 1-3, Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach, 26.09.2025
- 10) Freiflächengestaltungsplan, Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach, 26.09.2025
- 11) Beschreibung Außenanlagen, Thiele Landschaftsarchitekten, Schwabach, 26.09.2025
- 12) Bauverträglichkeitsprüfung von Bäumen – Goldschlägerhof, Prell Areal Schwabach, Baum-Expertisen Peter Bendik, Leinburg, 31.05.2025
- 13) Großbaumverpflanzung Goldschlägerhof – geplante Vorgehensweise, Baum-Expertisen Peter Bendik, Leinburg, 02.08.2025
- 14) Ökologischer Wert von Großbaumverpflanzung und Neuapfanzungen – Goldschlägerhof, Baratier-Weg und Prell Areal Schwabach, Baum-Expertisen Peter Bendik, Leinburg, 05.08.2025
- 15) Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP), Biologisches Büro Fehse, Nürnberg, 11.10.2023
- 16) Ergebnisbericht Fledermauskartierung Keller Goldschlägerhof, Biologisches Büro Fehse, Nürnberg, 20.05.2025
- 17) Erschließung Goldschlägerhof in Schwabach – Umbau Reichswaisenhausstraße, Lippert Ingenieure, Rednitzhembach, 23.09.2025

Fassung vom 01.10.2025

Bearbeitet: Dipl.-Ing., M.Sc. Christian Piek
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach