

STADT **SCHWABACH**



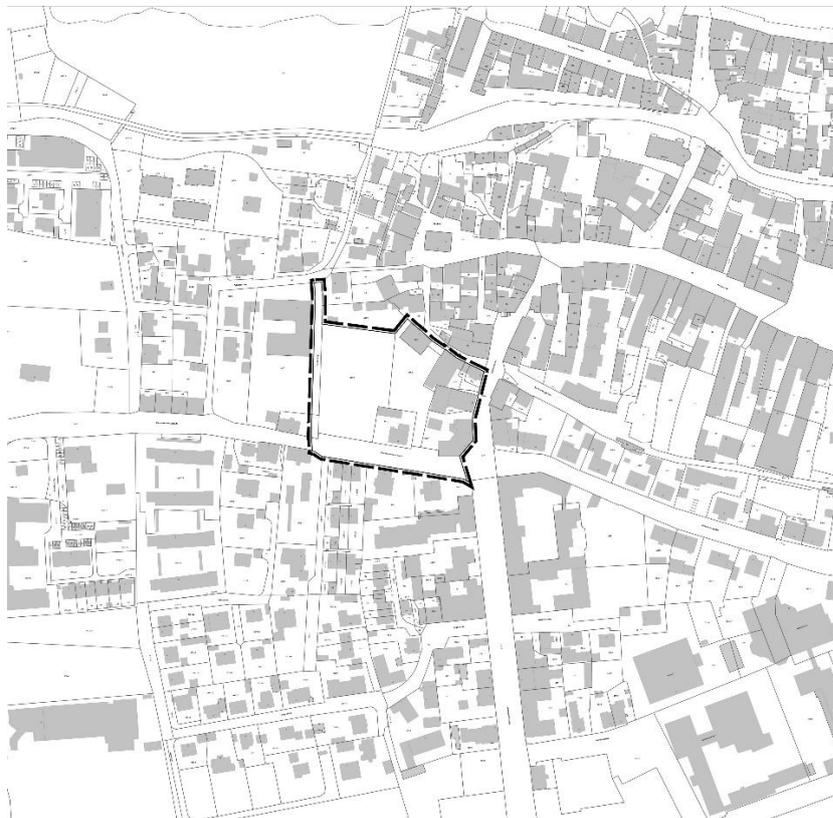
Die Goldschlägerstadt.

## BEGRÜNDUNG ZUM

## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEP S-XI-24

„GOLDSCHLÄGERHOF – ZÖLLNERTORSTRASSE“



**STAND: VORENTWURF**

---

*externe Bearbeitung durch:*



Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)

THIELE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH  
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32  
91126 SCHWABACH  
TEL. 0911/636013 FAX 0911/630321

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	3
1.3. Verfahren.....	4
<b>2. Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	5
2.3. Integriertes Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (2019) .....	7
<b>3. Planung</b> .....	<b>7</b>
3.1. Städtebauliches Konzept .....	7
3.2. Umsetzung im Bebauungsplan .....	9
<b>4. Das Plangebiet in Zahlen</b> .....	<b>10</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung

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 rechtsgültige Bebauungsplan S-30-68 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 Zöllnertorstraße und südlichen Mauerstraße 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 Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt an die südwestliche Altstadt im Bereich des ehemaligen Zöllnertors an und liegt im Kreuzungsbereich der Zöllnertorstraße / Südliche Ringstraße / Wittelsbachstraße / 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 Wittelsbachstraße 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 Umrundung der Altstadt auch eine Anbindung an die Ausfallstraßen Richtung Osten und Norden möglich.

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 m<sup>2</sup>.

Der rechtskräftige Bebauungsplan S-30-68 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Teilen überplant.

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 Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag und einer vertraglichen Durchführungsverpflichtung. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt 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 „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 m<sup>2</sup> (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 Innenbereich gem. § 34 BauGB entwickelt wird.

## 2. Einfügung 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 Teilräume Bayerns profitieren.

Im Regionalplan 7 ist Schwabach ebenfalls gemeinsamer Teil der Metropole mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Swabach 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 großflächigen 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 „Goldschlägerhofe – Zöllnertorstraße“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.**

### 2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach vom 31.12.2021 stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Der

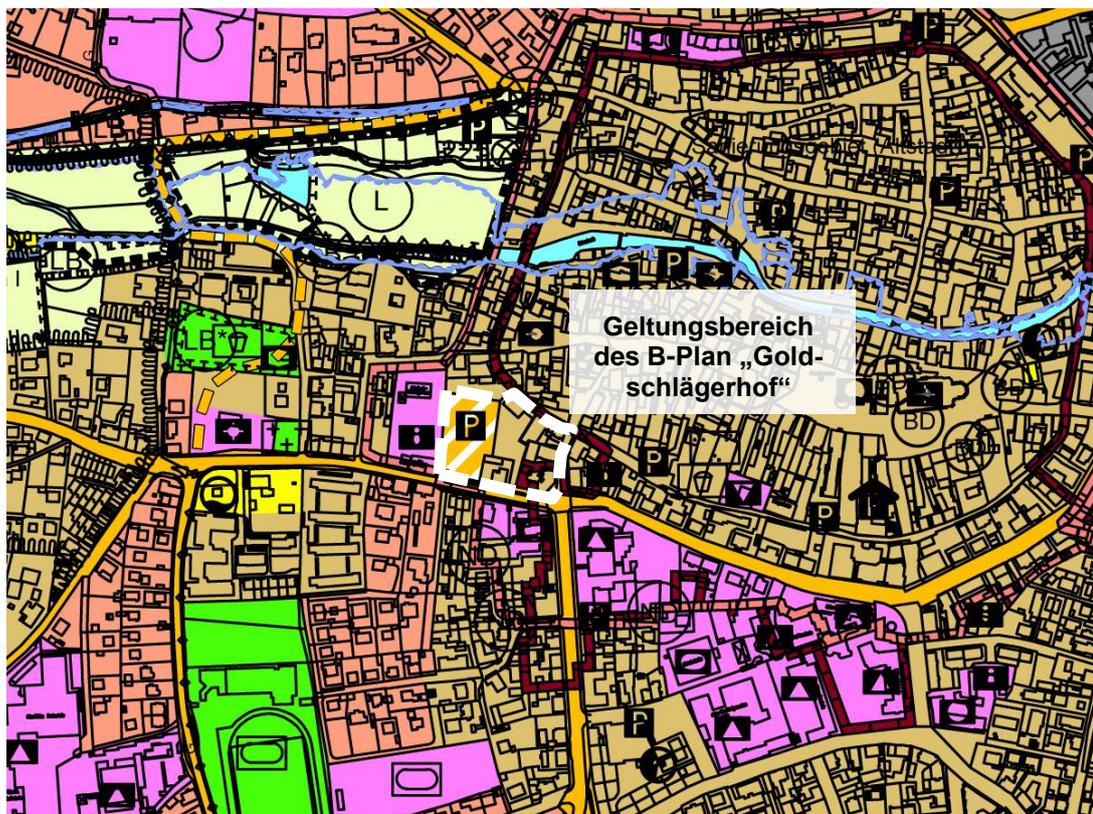
westliche Bereich ist entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Das südöstliche Grundstück im Eckbereich der Straße Zöllnerstraße / Reichswaisenhausstraße wird zudem von der Signatur „Denkmalschutz / Ensemble Altstadt“ überlagert.

Die Reichswaisenhausstraße, Wittelsbachstraße 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 Reichswaisenhausstraße und für soziale Zwecke / Kindergarten westlich des Geltungsbereichs.

Im Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gemischte Bauflächen darzustellen.

Da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist es möglich nach § 13 a 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).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

## 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 von Einzelhandelsstandorten zur 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. Planung

### 3.1. Städtebauliches Konzept



### 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 Reichsweisenhausstraße
3. Übergang in die objekthaften, freistehenden Gebäude an der Reichsweisenhausstraße und am Baratier-Weg

Die neue Baukörperabfolge versucht mit ihren unterschiedlichen Funktionen und Maßstäblichkeiten der Gebäude auf die oben benannten, umgebenden Randparameter einzugehen und die sich daraus abgeleitete, passende „Körnigkeit“ der Neubauten, auf die jeweilige Lage bezogen, einzustellen:

„kleinteilig, stadtraumdefinierend“ am Rande der Altstadt, „großflächiger, objekthaft“ im Bereich der objekthaften, durchgrünten Umgebung am Baratier-Weg.

Über die Gliederung der Baukörper und die Einbindung der neuen Häuser in die geneigte Dachlandschaft der angrenzenden Altstadt fügt sich das neue Ensemble wie selbstverständlich in den Kontext ein.

Die neuen Gebäude schaffen, gemeinsam mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand, neue, teils öffentliche Räume, welche die vorhandenen Denkmäler einbeziehen und maßvoll inszenieren:

So zum Beispiel der neue „kleine Marktplatz“ an der alten Mälzerei“, der „neue Wohnhof“ an der Südlichen Mauerstraße, sowie die neue „grüne Mitte mit Biergarten“ im Inneren des Areals, mit großem, wertvollem Baumbestand „überstanden“.

Verbunden werden die neuen Stadt- und Landschaftsräume über eine öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung, die von Ost nach West verlaufend, auch die neue Supermarktnutzung anbindet und bis zum Baratier-Weg reicht.

## **Nutzungen**

Die neuen Baukörper nehmen eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen auf. Einerseits einen erdgeschossigen Supermarkt als Vollsortimenter. Andererseits im darüberliegenden OG angeordnet befinden sich eine Büronutzung mit Innenhof sowie im Dachgeschoss eine viergruppige Kindertages-einrichtung, deren Freiflächen über eine Außentreppe erreichbar, auf dem begrünten Dach des Supermarktes untergebracht sind.

Rückseitig, zum Innenhof des bestehenden Hotels Centro, ist eine Hotelerweiterung in die Gebäudeabfolge integriert.

An der Südlichen Mauerstraße schließen sich zwei Wohngebäude an, welche über einen gemeinsamen Innenhof an der Altstadtmauer erschlossen werden.

## **Parkierung**

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

Ein Teil der Stellplätze im Untergeschoss ist öffentlich nutzbar. Die Stellplätze sind über die Reichsweisenhausstraße erschlossen und führen über eine Zufahrt im Erdgeschoss des Supermarktes in die beiden Untergeschosse. Für den kurzzeitigen Einkauf stehen dreißig, teils baumüberstandene Außenstellplätze vor dem Supermarkt zur Verfügung.

Über einen separaten Außenzugang kann die Tiefgarage auch in den Abendstunden außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes genutzt werden.

### **Freiflächen /Grünbestand**

Die neue Bebauung versucht, trotz ihrer flächigen Nutzungen, den vorhandenen Baumbestand, soweit möglich zu erhalten, insbesondere die großen, alten Bäume in der Mitte des Areals. Sofern Bäume entfallen, werden adäquate Neupflanzungen an deren Stelle 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 begrünter 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.

### **3.2. Umsetzung im Bebauungsplan**

Für die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Planzeichnung mit Festsetzungen erstellt worden, die einen grundsätzlichen Eindruck für das weitere Bauleitplanverfahren vermitteln soll.

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO gewählt, welches den Planungswillen zur Schaffung eines gemischten Quartiers widerspiegelt. 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.

Seitens des Vorhabenträgers wird ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.300 m<sup>2</sup> angestrebt. Da im Urbanen Gebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF allgemein zulässig sind, dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von dem Vorhaben ausgehen. Vorausgreifend kann auf Grundlage des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzepts der Stadt Schwabach bereits festgestellt werden, dass 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 ist eines 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. 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.

Das Urbane Gebiet wird in zwei Teilbaugebiete gegliedert (MU1 und MU2), worin die zahlreichen anvisierten Nutzungen untergebracht werden können. Zum Entwurf des Bebauungsplan werden mit Hilfe textlicher Festsetzungen die Unterschiede der Teilbaugebiete ausgearbeitet, mit dem Fokus des MU 1 auf großflächigen Einzelhandel und des MU 2 auf die kleinteiligen gewerblichen und Wohnnutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung spiegelt die Dichte und Höhe des geplanten Städtebaus wieder und ermöglicht die Neu-, Um- und Anbauten auf den jeweiligen Baugrundstücken.

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.

Die 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 sollen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden hierfür bereits die Flächen im MU 1 festgesetzt.

Die Verkehrsflächen umfassen die Reichswaisenhausstraße, welche in einer parallelen Erschließungsplanung hinsichtlich ihrer Verkehrsführung umgeplant wird, um die zu erwartenden neuen Verkehrsflüsse mit den verschiedenen Teilnehmern besser leiten zu können. Der faktisch öffentliche Baratier-Weg wird mit der vorliegenden Bauleitplanung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und zukünftig gesichert.

Aussagen zur Grünordnung, zum Natur- und Artenschutz werden derzeit erarbeitet und teilweise durch Gutachten bewertet. Festsetzungen zum Baumerhalt können für den „Wohnhof“ sowie für die „Grüne Mitte/Biergarten“ getroffen werden. Anpflanzungen von Bäumen sollen der Aufwertung der Freiräume und Aufenthaltsqualität sowie der Fassung von Bewegungsräume und städtebaulichen Kanten dienen. Diese sind in der Planzeichnung lediglich exemplarisch dargestellt.

Weitere Themen wie Bodenschutz, Entwässerung von Niederschlagswasser, Immissionsschutz gegenüber Lärm, Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung werden über zusätzliche Gutachten und Konzepte untersucht und bewertet. Notwendige Maßnahmen werden zu Entwurf in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### 4. Das Plangebiet in Zahlen

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

Fassung vom 04.04.2024

Bearbeitet: Tom Repper, Architekt BDA  
Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang, Dipl.-Ing., M.Sc. Christian Piek  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach