

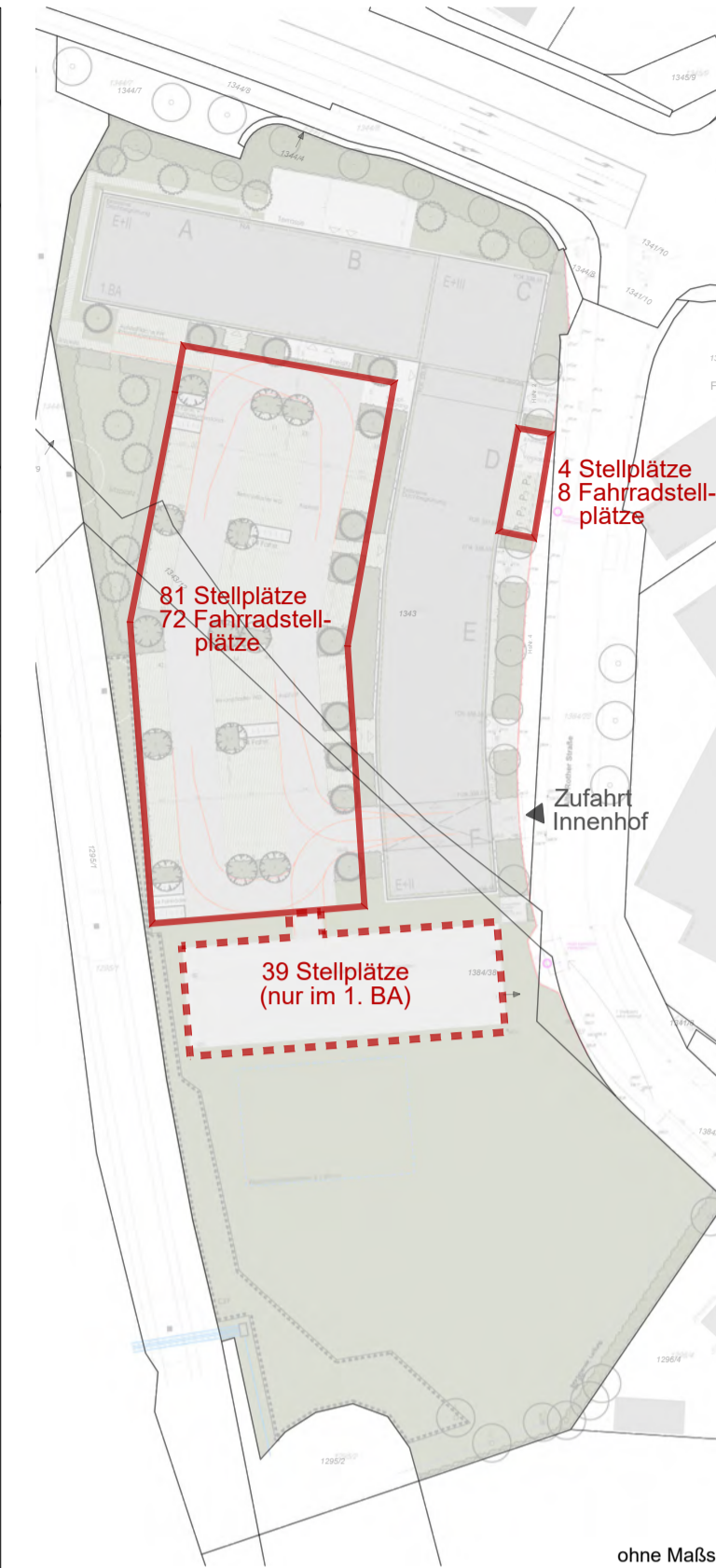
Freiflächenplan 1. BA



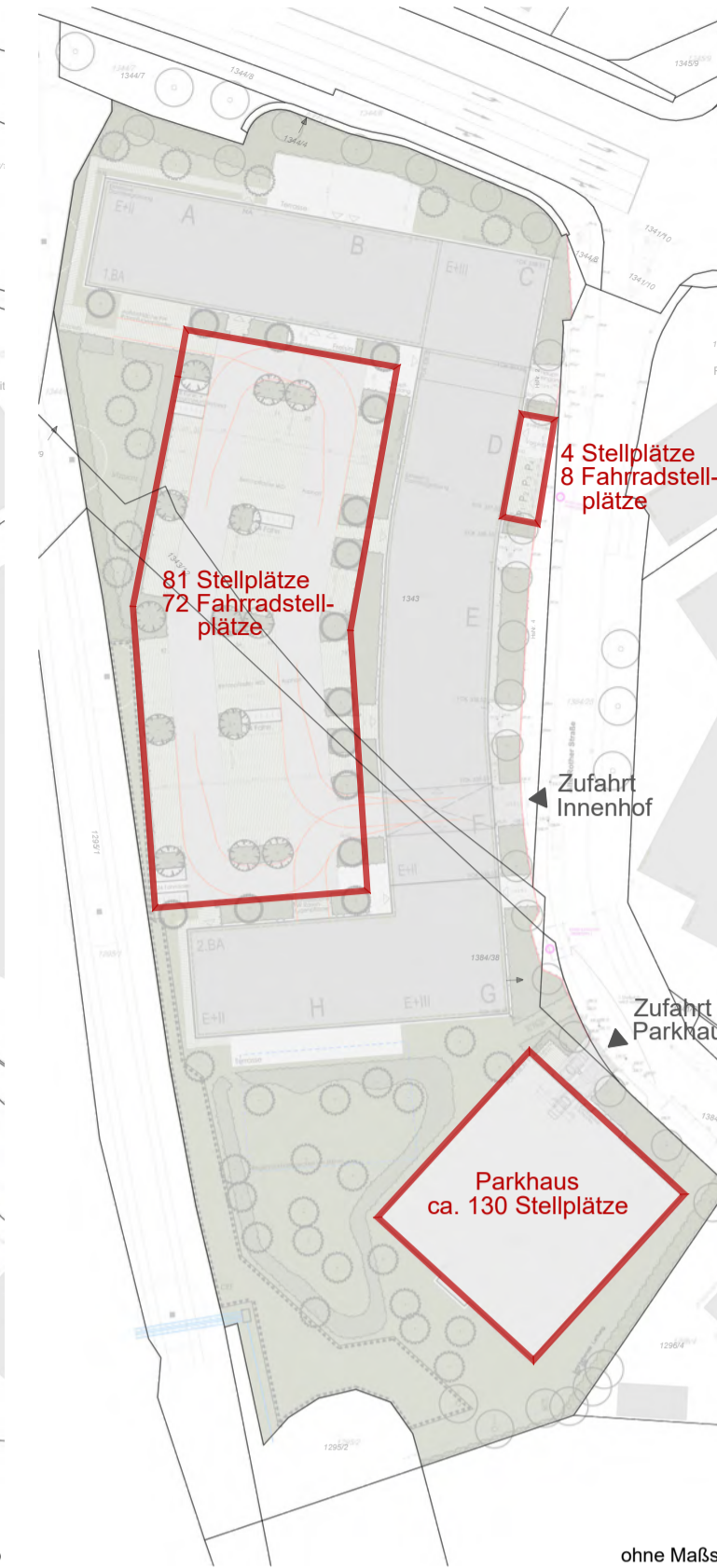
Freiflächenplan 1.+2. BA



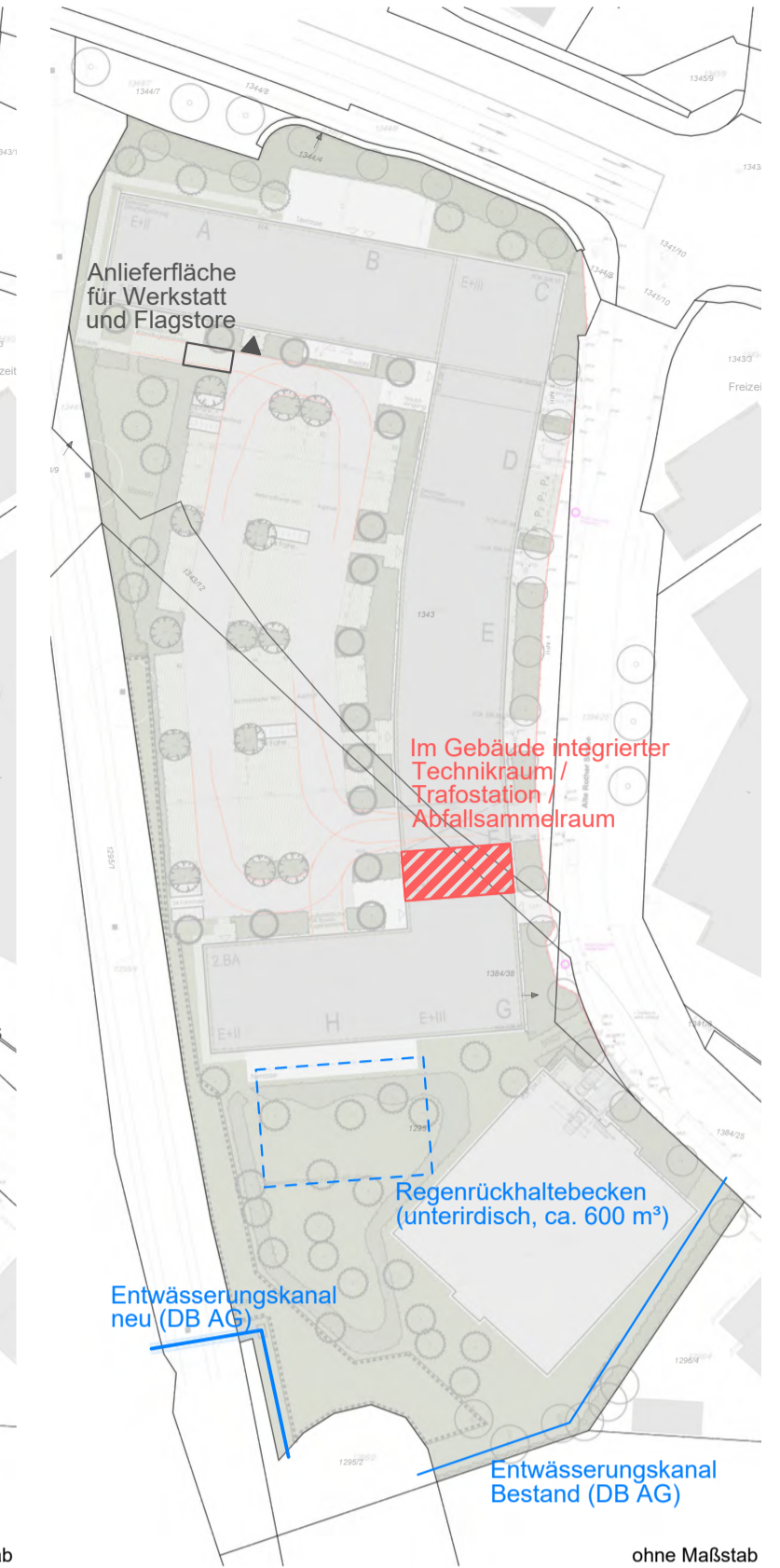
Ruhender Verkehr 1. BA



Ruhender Verkehr 2. BA

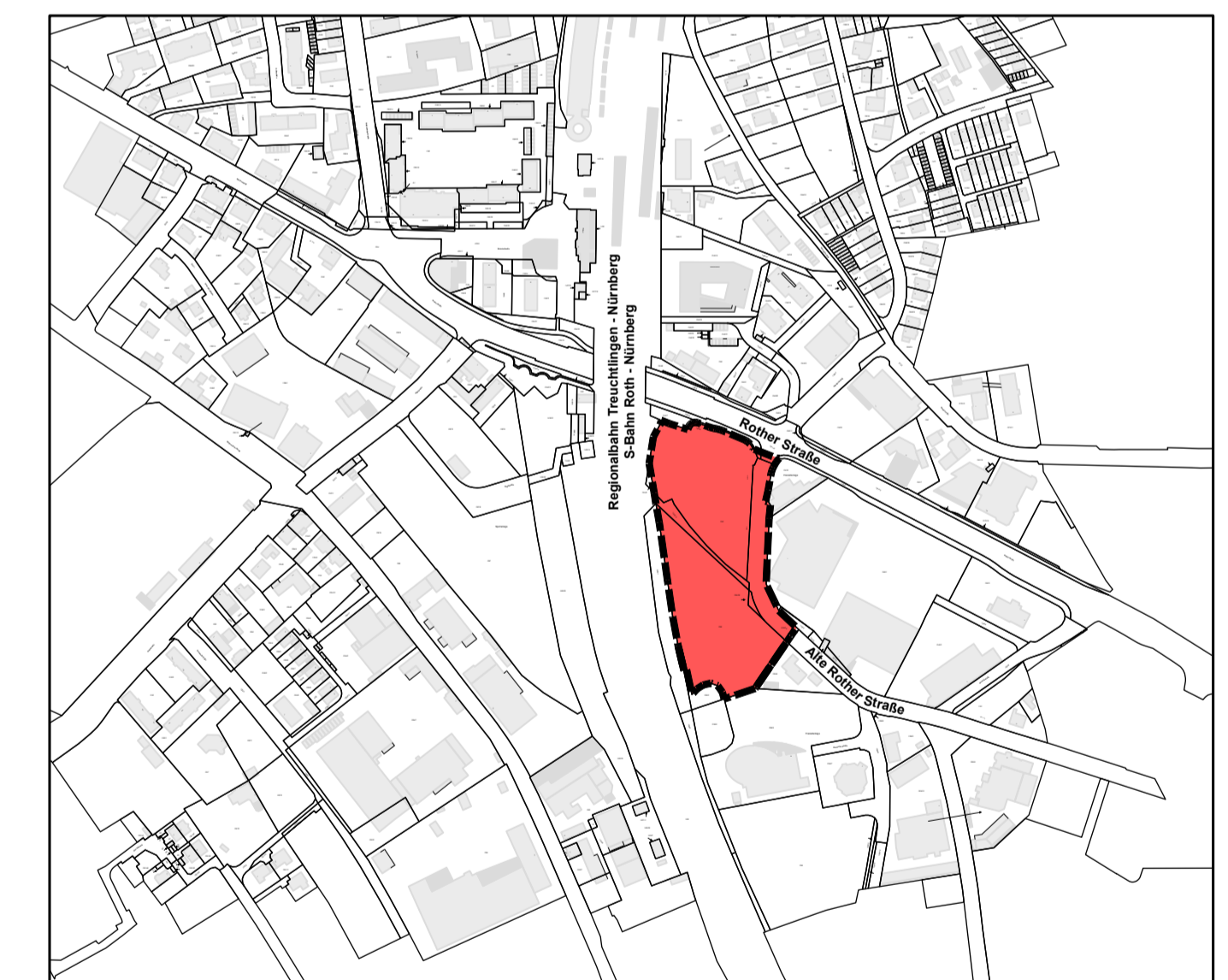


Ver- und Entsorgung



Dieser Vorhaben und Erschließungsplan besteht aus 2 Teilen und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bbauungsplans VEP S-XII-20 "Firmenzentrale Apollo - Alte Rother Straße 2-4"

(Siegel) Peter Reiß Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

--- Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-XII-20 ■ Geltungsbereich des B-Plan VEP S-XII-20

LEGENDE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen
- Vorhandener Baum(-bestand) - zu erhalten
- Geplanter straßenbegleitender Laubbaum | H, SIU 20-25, mDb., 4 x v., ew. Pflanzarten und Pflanzqualitäten in Abstimmung mit der Stadt Schwabach
- Geplanter Laubbaum zur Parkplatzüberstellung | H, SIU 18-20, mDb., 3 - 4 x v., ew. Acer campestre
- Geplanter schmalkroniger Laubbaum | H, SIU 18-20, mDb., 3 - 4 x v., ew. Cornus betulus, Fraxinaster
- Geplanter Laubbaum im privaten Freiraum | H, SIU 18-20, mDb., 3 - 4 x v., ew. z.B. Liriodendron tulipifera, Liquidambar styraciflua, Fraxinus ornus, Tilia tomentosa
- Geplante Pflanzfläche | Groß- und Normalsträucher Pflanzarten und Pflanzqualitäten siehe gesonderte Liste
- Geplante Pflanzfläche | Normal- und Kleinsträucher sowie Bodendecker Pflanzarten und Pflanzqualitäten siehe gesonderte Liste
- Geplante Pflanzfläche | Geschnittene Laubhecke Pflanzarten und Pflanzqualitäten siehe gesonderte Liste
- Geplante Rasenflächen | Gebrauchs- und Landschaftsrassen gem. RSM
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Geplante Belagsflächen | Zufahrten Asphalt
- Geplante Belagsflächen | Betonplatten
- Geplante Belagsflächen | Stellplätze und Nebeneingänge Betonpflaster mit Rasterfuge bzw. wasserdurchlässiger Fuge
- Feuerwehr-Umfahrt (Schleppkurven)
- Geplantes Regenrückhaltebecken
- Vorhandene Leitungen (Leitungsrecht DB)
- Geplante Leitungen

Ziel der Planung

Die Firma Apollo beabsichtigt in der Alten Rother Straße 2-4 ihren Firmensitz mit untergeordneter Ladenfläche sowie Lehrwerkstatt zu errichten. Hierfür soll in einem 1. Bauabschnitt ein Bürogebäude für ca. 350 Mitarbeiter errichtet und im Erdgeschoss jeweils ca. 200 m² Ladenfläche und ca. 150 m² Werkstattfläche bereitgestellt werden. Das Vorhaben sieht im Süden einen 2. Bauabschnitt vor, worin entweder Apollo die Möglichkeit besitzt sich zu erweitern oder ein zweiter Nutzer sich für eine Büronutzung niederlassen kann. Für den Nachweis der Stellplätze sind zum einen Flächen im Innenhof und zum anderen ein Parkhaus im Süden vorgesehen.

Städtebauliches Konzept

Das Bürogebäude wird als U-förmiger Gebäudekomplex mit 3-4 Geschossen vorgesehen und ist an den Straßenverlauf der Alten Rother Straße und der Rother Straße angelehnt. Dadurch entstehen Raumkanten, die die bislang unbebaute Ecksituation Alte Rother Straße / Rother Straße städtebaulich betonen. Die Eckpunkte des Gebäudekomplexes werden durch zwei viergeschossige Hochpunkte betont. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet, die neben Dachterrassen auch für Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sowie für Belüftungsanlagen genutzt werden. Mit Wahl der U-form entsteht innerhalb des Gebäudekomplexes ein Innenhof, der im Westen zu der bestehenden Bahnlinie (Nürnberg-Treuchtlingen bzw. der S-Bahnlinie S 2 Roth-Altorf)

geöffnet ist.

Im ersten Bauabschnitt wird zunächst der nördliche Teil des Gebäudekomplexes errichtet, sodass ein L-förmiges Gebäude entlang der Rother Straße und der Alten Rother Straße entsteht. Im 2. Bauabschnitt wird der Gebäudekomplex vervollständigt und im Süden des Plangebiets ein 2-3-geschossiges Parkhaus gebaut. Vor Realisierung des Parkhauses werden alle erforderlichen Stellplätze im Innenhof und auf den Flächen für den 2. Bauabschnitt des Gebäudekomplexes vorgesehen. Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts werden die Stellplätze im Innenhof erhalten und der zusätzliche Stellplatzbedarf im Parkhaus untergebracht. Das Verwaltungsgebäude mit Shop und Lehrwerkstatt soll eine attraktive, innovative und effiziente Arbeitsumgebung schaffen. Hierfür werden auf ca. 8.100 m² Geschossfläche vor allem Büroflächen für ca. 350 Mitarbeiter sowie ca. 200 m² für einen Flagstore von Apollo und ca. 200 m² für eine Lehrwerkstatt untergebracht. Daneben sind ein Foyer, betriebliche Veranstaltungsräume und zwei Dachterrassen vorgesehen. Die Außenbereiche bzw. Freiflächen dienen der Zuwegung, der Anordnung von Nebenanlagen mit überdachtem Raucherbereich, als Stellplatzflächen für Pkw, Motorrad und Rad (überdacht) sowie als Aufenthalts- und Erholungsfläche für Angestellte und Besucher. Stellplätze und Fußwege sowie Terrassen werden soweit möglich mit Belägen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Nicht versiegelte Flächen werden gärtnerisch gestaltet / angelegt.

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG Albrecht-Achilles-Straße 6/B, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlaggerstadt.
PROJEKT Vorhabenbezogener Bbauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XII-20 "Firmenzentrale Apollo - Alte Rother Straße 2-4"	AMTSLEITUNG Lydia Kartmann PLANUNG C.P./ Vogelsang GEZEICHNET C.P./ Vogelsang GEÄNDERT Schwabach, den 20.11.2020	PROJEKTL EITUNG Herr Kullick Tel.: 09122 860 521
PLANBEZEICHNUNG / STAND Vorhaben- und Erschließungsplan 1 / Billigungsbeschluss	MAßSTAB 1 : 500	PLANNR. PLANGRUNDLAGE DFK Stand Juni 2020