

**Von:** Oschmann Nadja <nadja.oschmann@schwabach.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 6. November 2025 11:23  
**An:** IHKNUR\_Bauleitplanung  
**Cc:** Schwartzkopff Peter; Woepke Claudia  
**Betreff:** in Bearb. MJ Goldschlägerhof - Öffentliche Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange  
**Anlagen:** Geltungsbereich\_S\_XI\_24\_2024\_03\_25.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** Yellow category

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 "Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße"**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 2 BauGB & §4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Stadtrates vom 24.10.2025 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und soll nun öffentlich ausgelegt werden.

Der Bereich des Vorhabens befindet sich am Verkehrsknotenpunkt Reichswaisenhausstraße/ Wittelsbacherstraße/ Zöllnertorstraße/ Südliche Ringstraße auf den Grundstücken des ehemaligen Prell-Areals.

Die Goldschlägerhof- GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände des ehemaligen Prell- Areals an der Zöllnertorstraße und auf dem Parkplatz Altstadt West (Reichswaisenhausstraße) ein multifunktionales Quartier zu errichten. Vorrangiges Ziel der Planung ist es, ein Urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung, Hotelnutzung, nicht-störendem Gewerbe sowie Wohn- und Büronutzung und einer Kita zu schaffen.

Ziel der Entwicklung ist die Aufwertung der westlichen Altstadt, die Schaffung von Wohnraum, die Versorgung der Innenstadt mit Lebensmitteln und anderen Produkten des Grundbedarfs und die Gewährleistung der sozialen Versorgung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen dieses Verfahrens werden erfüllt:

Die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB). Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Wir bitten Sie, sich

**bis zum 12.12.2025**

zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Bitte teilen Sie uns auch die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sowie deren zeitliche Abwicklung mit. Verfügen Sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitte ich Sie, diese zur Verfügung zu stellen.

Wir möchten Sie bereits jetzt auf die nach § 4 Abs. 3 BauGB bestehende Pflicht hinweisen, uns nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung befinden sich während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung auf der Homepage der Stadt Schwabach unter folgendem Link: <http://www.schwabach.de/planverfahren-nach-baugb>

Gleichzeitig geben wir bekannt, dass in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 die Planunterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten im Flur des Referates für Stadtplanung und Bauwesen, Schwabach, Stadtplanungsamt, I.OG, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 09122 /860-522, eingesehen werden können.

Während des Auslegungszeitraumes können Stellungnahmen zum Entwurf vorgebracht werden. Im Rahmen dieser Planauslegung wird auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Stadtrat wird den Betroffenen gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch ([stadtplanung@schwabach.de](mailto:stadtplanung@schwabach.de)) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können,
4. dass eine weitere barrierefreie Zugangsmöglichkeit der Aushang im Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach ist (nach Terminvereinbarung) und
5. dass im Bauleitplan aufgeführte DIN-Normen im Stadtplanungsamt Schwabach, Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden können

#### Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG (Bayerisches Datenschutzgesetz) i.V.m. dem anzuwendenden Fachgesetz. Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte können Sie online unter:

[https://www.schwabach.de/images/referate/referat\\_4/downloads/stadtplanung/](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/stadtplanung/)

Bauleitplanung-Art-13-14-DSGVO.pdf abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch im Stadtplanungsamt (Albrecht-Achilles-Str. 6/8, 91126 Schwabach) während der Öffnungszeiten.

#### **Anlage**

Geltungsbereich Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße“

Mit freundlichen Grüßen

Nadja Oschmann  
Verwaltungsfachkraft

---

STADT SCHWABACH  
Stadtplanungsamt  
Albrecht-Achilles-Str. 6/8  
91126 Schwabach

Telefon +49 9122 860-522  
Telefax +49 9122 860-503  
E-Mail: [nadja.oschmann@schwabach.de](mailto:nadja.oschmann@schwabach.de)  
Internet: [www.schwabach.de](http://www.schwabach.de)  
Facebook: [www.facebook.de/StadtSchwabach](http://www.facebook.de/StadtSchwabach)