



Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

Bürgermeister- und Presseamt
Mit der Bitte um Veröffentlichung

Claudia Wöpke
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
1. OG, Zi. Nr.126
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-527
Telefax 09122 860-503
Claudia.woepke@schwabach.de

28.05.2024

Amtsblatt-Bekanntmachung

Tag der Bekanntmachung

Freitag, 31.05.2024

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

- **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 "Goldschlägerhof – Zöllnertorstraße" beschlossen. Entsprechend dem Beschluss wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Goldschlägerhof-Zöllnertorstraße“ erstreckt sich zwischen der Reichswaisenhausstraße im Süden, der Kindergartenfläche des Altstadtkindergartens im Westen, dem Hotel Centro und der Südlichen Mauergasse im Norden und der Zöllnertorstraße im Osten.

Der Bereich des Vorhabens ist im nachstehend abgedruckten Lageplan dargestellt und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schwabach: Fl. Nr.: 566, 566/2, 566/4, 566/6, 566/7, 566/8, 567, 567/5 und Teilflächen von 568 und 568/1 sowie eine Teilfläche der Reichswaisenhausstraße Fl.-Nr. 569.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors und die bisherigen Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Schwabach.

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Einbeziehung von zwei Privatgrundstücken mit den Flurnummern 566/5 und 567/3, Gemarkung Schwabach, die nicht zum Vorhaben des Investors gehören, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 12 Absatz 4 BauGB erforderlich.

Öffnungszeiten
Mo – Do 8 – 12 / 14 – 17 Uhr
Fr 8 – 12 Uhr

Die Goldschlägerhof GmbH beabsichtigt, auf dem ehemaligen Prell-Areal, das seit vielen Jahren leer steht und sich zu einer Brache entwickelt hat, und auf dem Parkplatz Altstadt West (Reichswaisenhausstraße) ein multifunktionales Quartier zu errichten. Es sind folgende Nutzungen geplant: Lebensmittelvollsortimenter, Laden, Bäcker/Café, Hotelräume, Gastronomie, Büroflächen, Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, Wohnungen und sowohl ebenerdige als auch Tiefgaragenparkplätze.

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 und ärztlichen Versorgung.

Als markanter innenstädtischer Bereich ist eine gestalterisch hochwertige Bebauung anzustreben. Daher wurde seitens der Investoren das Fachplanungsbüro Blauwerk beauftragt, um für diesen „Zugang zur Altstadt“ städtebauliche Entwürfe zu erstellen.

Für die Realisierung des Projektes soll auf der Basis dieses städtebaulichen Entwurfes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Verfahren mit dieser Vorlage eingeleitet wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) nach § 13a Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

Die Voraussetzungen dieses Verfahrens werden erfüllt:

Die Grundstücke sind bereits Bauland (Gewerbegebiet, Mischgebiet, private Stellplatzanlage). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von unter 20.000m² überbauter Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben sind nicht UVP pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).

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. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ergänzung der Bekanntmachung vom 17.05.2024:

Die Unterlagen wurden fortgeschrieben bzw. aktualisiert. Der Bebauungsplan-Vorentwurf und die Begründung-Vorentwurf wurden ergänzt. Am städtebaulichen Konzept hat sich nichts verändert.

Aus diesem Grund wird der im Amtsblatt vom 17.05.2024 bekannt gemachte Zeitraum (bis 25.06.2024) für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit bis zum 12.07.2024 verlängert.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die **ergänzten Planunterlagen** im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit**

ab sofort bis einschließlich 12.07.2024

gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb der o.g. Frist beteiligt werden.

Die **ergänzten Planunterlagen** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind während des v.g. Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Homepage der Stadt Schwabach unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.schwabach.de/planverfahren-nach-baugb>

Die **ergänzten Planunterlagen** können zusätzlich während der allgemeinen Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr sowie Donnerstag von 14 Uhr bis 17 Uhr im Flur des Referates für Stadtplanung und Bauwesen, Schwabach, Albrecht-Achilles-Str. 6/8, 1. Obergeschoss nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 09122-860-522, eingesehen werden.

Für Auskünfte stehen Herr Schwartzkopf und Frau Wöpke oder ihre Vertretung zur Verfügung.

Während des Auslegungszeitraumes können Stellungnahmen zum Entwurf vorgebracht werden. Im Rahmen dieser Planauslegung wird auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Eine gesonderte Benachrichtigung über die Behandlung der vorgebrachten Äußerungen im Stadtrat ist gemäß den Vorschriften des BauGB in dieser Planungsphase nicht vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch (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 und
4. Eine weitere barrierefreie Zugangsmöglichkeit ist der Aushang im Baumt der Stadt Schwabach (nach Terminvereinbarung).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass während der späteren weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) die Möglichkeit besteht, (erneut) Stellungnahmen vorzubringen. Ort und Dauer dieser Auslegung werden zu gegebener Zeit im Amtsblatt der Stadt Schwabach veröffentlicht.

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/Bauleitplanung-Art-13-14-DSGVO.pdf

abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch im Amt für Stadtplanung und Bauordnung (Albrecht-Achilles-Str. 6/8, 91126 Schwabach) während der Öffnungszeiten.

Schwabach, den 28.05.2024

Hr. Kerckhoff
(Stadtbaurat)

Amtsleitung A.41

Anlage:

Geltungsbereich (bitte mit veröffentlichen)