



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

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

Anlagen:

- 01 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XI-24 vom 19.03.2026
- 02 Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1 vom 19.03.2026
- 03 Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2 vom 19.03.2026
- 04 Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3 vom 19.03.2026
- 05 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XI-24 vom 19.03.2026 mit Anlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.04.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof-Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen vom 19.03.2026 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1 und 2 und VEP 3 jeweils vom 19.03.2026 wird unter Hinweis auf die Begründung vom 19.03.2026 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?

	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung VEP S-XI-24 „Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 10.11. bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt und es fand gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

In der vorangegangenen Stadtratssitzung am 27.03.2026 (A.41/132/2026) wurden die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge behandelt und abgewogen.

Daraufhin wurden die daraus resultierenden Klarstellungen und redaktionellen Änderungen in den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 1 – 3) und in die Begründung eingearbeitet.

Der Durchführungsvertrag liegt zur heutigen Stadtratssitzung vom Vorhabenträger unterschrieben vor. Vorausgesetzt, dem Vertrag wurde in der heutigen Sitzung zugestimmt, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

II. Sachvortrag

1. Umgang mit den Einwendungen – Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Wie in den Abwägungsvorschlägen dargelegt und beschlossen, ergeben sich in den Planunterlagen klarstellende Ergänzungen. Die Wesentlichsten sind hier stichwortartig aufgezählt. (Sämtliche Ergänzungen gegenüber den Unterlagen der öffentlichen Auslegung sind in den Planunterlagen farbig hervorgehoben.)

Die redaktionellen Änderungen in den Planunterlagen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist.

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planblatt mit textlichen Festsetzungen

Planblatt:

- Die überarbeitete Straßenplanung mit angepasster Lage der Verkehrsinsel wurde als Hinweis aktualisiert.

Textliche Festsetzungen:

- Flächen für Nebenanlagen: Bestehende Bäume und deren Wurzelschutzbereich sind zu beachten. Entlang der öffentlich genutzten Wege sind ausreichende Mülleimer aufzustellen.
- Immissionsschutz: Festsetzung 9.6 wurde noch um Gastronomiebetriebe ergänzt. Schall von technischen Anlagen und Gewerbe- und Gastronomiebetrieben ist in der Summenwirkung soweit zu begrenzen, dass die TA-Lärm eingehalten wird.
- Grünordnung - anzupflanzende Bäume: Die Vorgabe zum Wurzelraumvolumen wurde ergänzt um „gleichwertige Wurzelraumelemente“ u.a.

Textliche Hinweise:

- Verweis auf einen niedrigeren Stellplatzschlüssel für das Betreute Wohnen und Regelungen im Durchführungsvertrag.
- Anpflanzungen und Freiflächengestaltungsplan: Es sind vier zusätzliche Baumpflanzungen im Stadtgebiet vom Vorhabenträger zu erbringen.
- Artenschutz: Nach Verhängen der Kästen (CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) ist ein Monitoring für 10 Jahre durchzuführen.
- Vorgaben für Beleuchtungsanlagen
- Bauliche Maßnahmen an Glasscheiben zum Schutz von Vögeln
- Immissionsschutz

u.a.

1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

VEP 1:

- Es wurden die überdachten und begrünter Fahrradständer auf dem Großen Goldschlägerhof im Freiflächengestaltungsplan ergänzt.
- Es wurden die Lüftungsschächte der Tiefgarage aufgrund der Fortschreibung der Gebäudeplanung der Investoren ergänzt.

VEP 2: keine Änderung

VEP 3:

Ein Großteil der bisher dargestellten Nutzungen für Büro und Wohnen wurden jetzt als „Betreutes Wohnen“ ausgewiesen.

1.3 Begründung mit Anlagen

- Zwei zusätzliche Stellplätze für Lastenräder zu Lasten bereits ausgewiesener Fahrradstellplätze sind herzustellen.
- 30% der Fahrradstellplätze sind überdacht herzustellen (Südseite Großer Goldschlägerhof).
- Gastronomiebetriebe mit Außenbewirtschaftung haben die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets als Immissionsort zu berücksichtigen.
- Für die Belange der Denkmalpflege ist beim Umgang mit den Einzeldenkmälern (hier: Windfang und Dachbelichtung der Alten Mälzerei) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Erlaubnis auf der Genehmigungsebene einzuholen.
- Die Baumbilanz wurde noch um weitere vier auszugleichende Bäume ergänzt.
- Die Anlagen zur Baumbilanz, der Baumbestandsplan, der Freiflächengestaltungsplan und die Baubeschreibung Freianlagen sowie die Straßenplanung Reichswaisenhausstraße wurden aktualisiert.

u.a.

2. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet nur zum Teil als gemischte Baufläche dar. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

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

3. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt und durch Amtsblattveröffentlichung rechtsverbindlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung im Nachgang entsprechend angepasst.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten für die Betreuung des Verfahrens und die Ausarbeitung des Durchführungsvertrages keine weiteren Kosten.

Planungen und Gutachten werden direkt durch den Investor beauftragt und bezahlt.

Die Übertragung von Erschließungskosten auf den Vorhabenträger wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten in der Reichswaisenhausstraße werden auch der Stauraumkanal und die Bushaltestellen hergestellt. Die Kosten dafür trägt die Stadt.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung stellt grundsätzlich einen Eingriff in die Natur insbesondere aufgrund des Baumbestandes dar.

Die Nutzung einer leerstehenden innerstädtischen Fläche für die geplanten Nutzungen ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeigneter als die Ausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden, die für die neue Nutzung angepasst werden kann.

Es werden grünordnerische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

V. Nachhaltigkeit

