

**Stadt Gunzenhausen**  
**Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

# **Bebauungsplan** **"Nördlich der Industriestraße"**

## **BEGRÜNDUNG**

**Vereinfachtes Verfahren**  
**Gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**28.11.2019**

**Zuletzt geändert am 25.02.2021**  
**im Stand der Satzungsfassung**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Umgebung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
2.1	Allgemeines	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Bodenordnung	4
2.4.	Geltungsbereich	4
2.5.	Verkehrsanbindung	4
2.6	Ver- und Entsorgung	5
2.7	Immissionen	5
2.8	Wasserwirtschaft / Gewässerschutz / Versickerung	5
2.9	Denkmalschutz	5
2.10	Baugrund	5
2.11	Altlasten	5
2.12	Vorbeugender Brandschutz	6
2.13	Beachtung der Umweltbelange	6
<b>3.</b>	<b>Anwendung des vereinfachten Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1	Regionale Planung	6
4.2	Überregionale Planung	6
<b>5.</b>	<b>Lage sowie Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Industriestraße“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### 1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 28.11.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nördlich der Industriestraße die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Nördlich der Industriestraße“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 29.10.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB).

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Industriestraße“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 06.11. bis 07.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 29.10.2020.

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Industriestraße“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 25.02.2021 wurde in der Sitzung des Stadtrates Gunzenhausen am 25.02.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 25.02.2021 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03. bis 21.04.2021.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde ortsüblich durch Bekanntmachung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 09.03.2021 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.05.2021 für- und gegeneinander abgewogen und entsprechende Beschlüsse zu den jeweiligen Stellungnahmen gefasst. Anschließend wurde die Gesamtabwägung zum Verfahren vorgenommen und hierüber ein Beschluss gefasst.

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Gunzenhausen vom 27.05.2021 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nördlich der Industriestraße“ im Stand der Fassung vom 25.02.2021 gefasst.

## 2. Lage und Umgebung des Plangebietes

### 2.1 Allgemeines

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im ländlichen Raum. Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich aktuell vorrangig in privater Hand.

### 2.3 Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil bereits bebaut und genutzt.

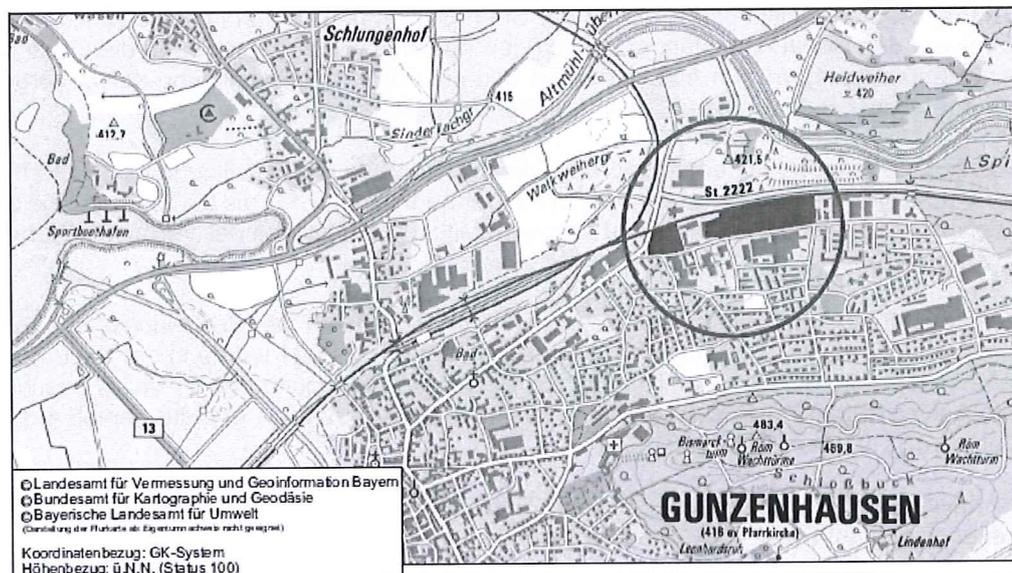
Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gehen Festsetzungen einher, die diesen Gebietsdarstellungen nicht widersprechen. Dem Entwicklungsgebot, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird somit Rechnung getragen.

### 2.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Gunzenhausen. Es wird umgrenzt von der Bahnlinie Gunzenhausen – Pleinfeld und der Staatsstraße 2222 im Norden, der Nürnberger Straße im Westen, der Industriestraße im Süden und durch weitere gewerbliche Nutzungen im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nrn. 597, 598, 598/4, 598/5, 606/1, 608, 617, 620, 622/4, 622/6 und 622/7, sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 594/1, jeweils der Gemarkung Gunzenhausen.

Der genaue Umgriff mit dem ca. 5,1 ha großen Geltungsbereich ist dem Planblatt zu entnehmen.



Karte © BayernAtlas: Rote Markierung ist das Planungsgebiet

### 2.5. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die bestehende Haupteerschließungsstraße „Industriestraße“ und die „Nürnberger Straße“ erschlossen. Alle Straßen besitzen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der bereits bestehenden und zukünftigen Verkehrsbewegungen.

#### Äußere Verkehrserschließung

Über die Nürnberger Straße ist das Planungsgebiet an die Bundesstraße 466 angebunden. Von dort ist eine überörtliche Anbindung Richtung Nördlingen oder Richtung Bundesautobahn A6 möglich.

## ÖPNV

An der Nürnberger Straße und an der Kreuzung der Breslauer Straße mit der Industriestraße bestehen Haltestellen der innerörtlichen sowie überörtlichen Buslinien. Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von 15 m zur nächsten Bushaltestelle und von ca. 1,0 km zum Bahnhof von Gunzenhausen.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist an alle Medien der Ver- und Entsorger angeschlossen.

## **2.7 Immissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken grundsätzlich Immissionsbelastungen aus dem Fahrverkehr auf den Straßen und der Bahnlinie im Norden des Planungsgebiets sowie dem Umfeld ein. Aus bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes sowie aus dem Umfeld wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein.

## **2.8 Wasserwirtschaft / Gewässerschutz / Versickerung**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befinden sich keine offenen Gewässer im Planungsgebiet. Angaben zum Grund- und oder Schichtenwasser liegen nicht vor. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ist aufgrund der erfolgten umfangreichen Versiegelung weitestgehend ausgeschlossen.

## **2.9 Denkmalschutz**

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m Luftlinie eine Teilstrecke des rätischen Limes mit Wachposten. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg i. Bay., Tel. 09141 -902 - 0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

## **Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019**

### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **2.10 Baugrund**

Ein Baugrundgutachten liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der mit der Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf den Baugrund oder Eingriffe in den Boden vorgesehen. Aus fachlicher Sicht ist daher eine Abwägung hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Boden nicht erforderlich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorkommen von Grundwasser und Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Notwendige Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend unter Beachtung der geltenden Normen und Regelwerke ausgeführt werden.

## **2.11 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zahlreiche gewerbliche Nutzungen vorhanden, die unter Umständen wassergefährdende Stoffe verwenden und daher möglicherweise altlastenrelevant sein können. Konkrete Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen liegen aber nicht vor.

Da, wie unter 2.10 – Baugrund – bereits dargelegt, mit den Planungen keine Auswirkungen auf den Baugrund verbunden sind, haben potentiell ggf. vorhandene Altlasten oder Bodenveränderungen keine anderweitigen Auswirkungen als die ggf. bereits vorhandenen Auswirkungen.

Diese können aber nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung behandelt und behoben werden. Das ist unabhängig im Rahmen gesonderter Verfahren durchzuführen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 2.12 Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die städtische Feuerwehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitestgehend bebaut. Es herrschen gemischte Nutzungen im Umfeld von Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen vor. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimente im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die bisher zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden somit geringfügig eingeschränkt. Es entstehen keine neuen Nutzungen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst generiert. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Änderungen in den bestehenden Nutzungen sowie neue bauliche Anlagen sind im Rahmen der weiterhin erforderlichen gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Anforderungen zu bewerten und die notwendigen Maßnahmen zu definieren. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich aber keine weiteren Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz.

## 2.13 Beachtung der Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Grundsätzlich ist daher eine Überprüfung auf Anhaltspunkte der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter durchzuführen. Aufgrund der geplanten Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung negative Auswirkungen auf die § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter zu erwarten sind. Mit den Planungen gehen nach dem bekannten Artenschutzwissen keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für europarechtliche oder sonstige naturschutzrechtlich geschützte Arten, Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes einher.

## 3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird gem. § 13 Abs. 1 Halbsatz 3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, weil mit dem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB verbunden sind.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionale Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Festsetzungen verbunden, welche diesen Darstellungen zuwiderlaufen. Der Bebauungsplan wird also aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Industriestraße existiert bislang nicht.

### 4.2 Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum. Der nahe gelegene

Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

#### Landesplanung

Die Stadt Gunzenhausen wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt und ist als Teil des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

#### Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Gunzenhausen als Mittelzentrum und den angrenzenden Altmühlsees als Erholungsschwerpunkt definiert.

In den Zielen und Grundsätzen ist unter (Z) 5.3.1.3 ist beschrieben, dass in Mittelzentren besonders auf die Weiterentwicklung des Handels hingewirkt werden soll. In der Begründung dazu wird erläutert, dass in Mittelzentren wie Gunzenhausen zumindest in Teilbereichen die Einkaufszentralität, insbesondere im Hinblick auf Güter des höheren und gehobenen Bedarfs weiterzuentwickeln ist. Es wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Weiterentwicklung des Mittelzentrums Gunzenhausen hingewiesen. Dabei ist auch der handelsmäßige Ausbau hinsichtlich des speziellen Bedarfs für Erholungssuchende im Fokus.

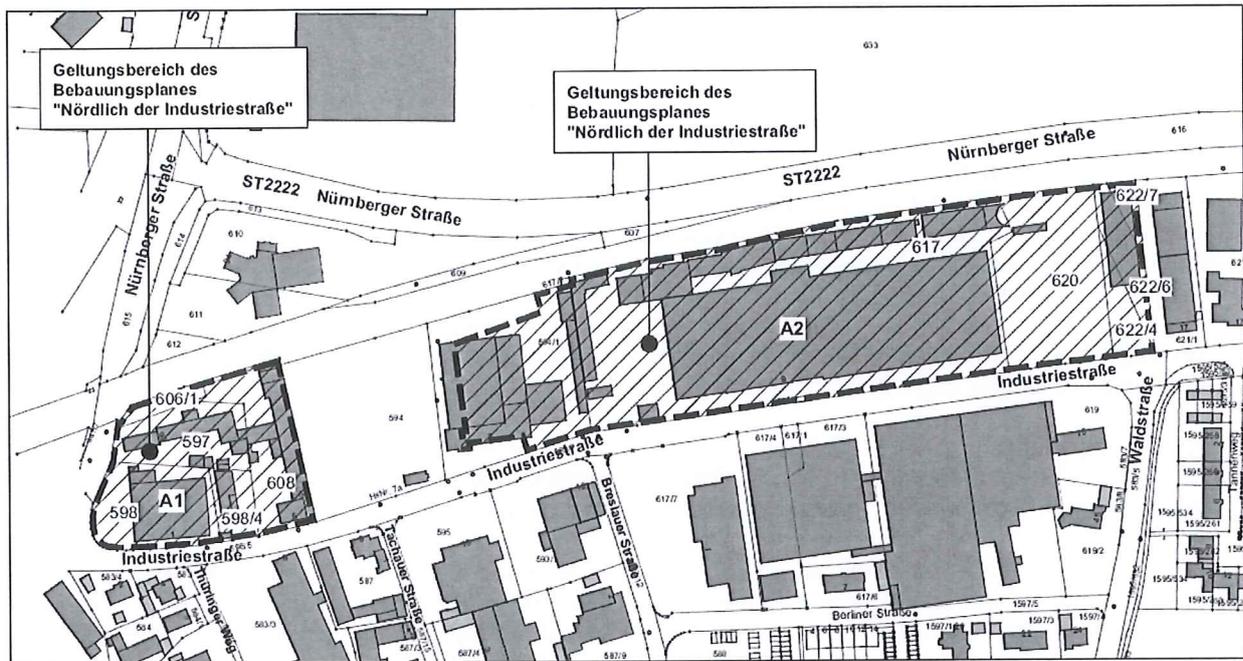
Als weiteres Ziel wird im RP8 unter Nr. 5.3.1.5 formuliert, dass im Bereich des Neuen Fränkischen Seenlandes die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zusätzlich auf den zu erwartenden Besucherverkehr ausgerichtet werden sollen.

Die zukünftig zu erwartenden Besucher stellen ein zusätzliches Kaufkraftpotential dar, das dem dortigen Einzelhandel zugutekommt. Es erscheint deshalb notwendig, frühzeitig die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich der Handel entsprechend vielseitig und nachfragegerecht entwickeln kann.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Industriestraße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Regionalplanung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **5. Lage sowie Ziele des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Gunzenhausen. Es grenzt im Norden an die Bahnlinie Gunzenhausen – Treuchtlingen, im Westen an die Nürnberger Straße, im Süden an die Industriestraße und im Osten an bestehende Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Spitalwald“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nrn. 597, 598, 598/4, 598/5, 606/1, 608, 617, 620, 622/4, 622/6 und 622/7 sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 594/1, jeweils der Gemarkung Gunzenhausen, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Der genaue Umgriff ist dem Planblatt zu entnehmen.



Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und somit der Schutz des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Gunzenhausen. Hintergrund hierfür stellt die vermehrt erfolgte Anfrage nach Umsetzung entsprechender Nutzungen außerhalb des definierten Innenstadtbereichs. Im bereits 2018 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden Bereiche für den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt.

Aktuell sieht der Flächennutzungsplan im Bereich des Planungsgebietes gewerbliche Nutzungen vor. Da für das Planungsgebiet aktuell die Zulässigkeit von Bauvorhaben rein nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen ist, wäre eine Umsetzung von entsprechenden Vorhaben – entgegen den Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – zumindest denkbar. Dies widerspricht jedoch den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Gunzenhausen. Mit dem Bebauungsplan soll daher in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 2a Satz 1 und 2 BauGB in Verbindung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Umsetzung des Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen geregelt werden. Es sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erhalten.

## 6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB sowie insbesondere aufgrund der Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB getroffen.

### Bestandssituation

Das Umfeld ist durch gemischte Nutzungen geprägt, südöstlich des Planungsgebietes sind Wohnnutzungen vorherrschend, im Südwesten sind vor allem nahversorgungsrelevante Nutzungen vorzufinden. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahntrasse abgegrenzt.

Im Rahmen des integrierten Standortentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2011 wurde das Umfeld der Industriestraße auf den Handlungsbedarf, eventuelle Probleme und Ansatzpunkte untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Straßenraum zum Teil stark schadhaft ist, seine Gestaltung wird als unbefriedigend beschrieben. Diese gestalterischen Mängel finden sich auch in den Freiflächen wieder. Das direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bildet ein zusätzliches Konfliktpotential. Alle Faktoren führen dazu, dass das Gebiet nach wie vor unattraktiv wirkt und lösen somit einen Handlungsbedarf für das Planungsgebiet aus.

Das Planungsgebiet setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen, die Teilfläche A1 im Westen hat eine Größe von ca. 1,1 ha, die Teilfläche A2 im Osten ist ca. 4,0 ha groß.

Die Trennung der beiden Teilflächen ist notwendig, da für die Fläche dazwischen ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ im Jahr 2018 beschlossen wurde. Auf dieser Fläche soll ein Edeka-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> entstehen.

Die **Teilfläche A1** ist überwiegend durch kleine bis mittlere Handwerksbetriebe geprägt. Es sind hier folgende Nutzungen anzutreffen:

- Eine Kfz-Werkstatt mit Handel von Kfz-Ersatzteilen
- Ein Handel mit Sanitäreinrichtungen und Elektroartikel
- Kleinere Dienstleistungsunternehmen
- Ein Cateringbetrieb

Die bestehenden Gewerbebetriebe führen keine zentrenrelevanten Sortimente. Zum Teil sind zusätzlich zum Ausgangssortiment noch der Vertrieb von artverwandten Sortimenten vorzufinden, diese spielen aber eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der überwiegend handwerklichen Ausrichtung der Gewerbebetriebe ergeben sich hier keine Konflikte mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen.

Die **Teilfläche A2** ist überwiegend durch produzierendes Gewerbe gekennzeichnet. Es sind hier folgende Gewerbebetriebe vorzufinden:

- Ein Kunststoff verarbeitender Betrieb mit kleiner Verkaufsfläche
- Ein Gewerbebetrieb, der Zulieferer der Automobilindustrie ist

Beide Betriebe haben keine zentrenrelevanten Sortimente und zählen auch nicht zur Nahversorgung der umliegenden Wohnnutzungen. Vielmehr entsprechen die Betriebe der im Flächennutzungsplan festgesetzten Nutzung als reine Gewerbebetriebe. Somit ergibt sich auch auf der Teilfläche A2 im Bestand kein Konflikt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen.

Aufgrund des Gebietscharakters sowie der bereits bestehenden, relativ dichten Bebauung ergeben sich kaum mögliche Erweiterungsflächen für die Betriebe im Planungsgebiet. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten hemmt das Planungsgebiet nicht in seiner Entwicklung, vielmehr wird das städtebauliche Ziel, die Stärkung des Innenstadtbereichs, mit dieser Maßnahme erreicht.

#### Rechtliche Ausgangssituation

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Stadt Gunzenhausen ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Bauleitplanung im Bereich der Stadt Gunzenhausen zu beachten ist.

Für das Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan, deshalb wären mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des § 9 BauGB werden Inhalte von Bebauungsplänen geregelt, der § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht eine Regelung hinsichtlich der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen. Dabei sind insbesondere städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplans wird daher aus städtebaulichen Gründen die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgesetzt. Hiermit soll die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes sowie der „Innenstadt“ im Sinne der Entwicklungsziele der Stadt Gunzenhausen sichergestellt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen wurde 2018 erstellt, dabei wurden folgende Inhalte untersucht:

- Analyse der raumordnerischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse Einzelhandel und Versorgung
- Markt- und Umsatzpotenziale
- Stärken-Schwächen-Analyse städtebaulicher Rahmenbedingungen
- Empirische Bausteine
- Leitlinien und Ziele
- Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste
- Standort- und Zentrenkonzept
- Branchenkonzept

- Nahversorgungskonzept
- Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in Gunzenhausen
- Potenzialflächenanalyse

Basis der Studie war die Vollerhebung des Gunzenhäuser Einzelhandels Ende August/Anfang September 2017. Es wurde eine qualitative Bewertung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes vorgenommen, um Rückschlüsse über die Stärken und Schwächen des Angebotes ziehen zu können.

Die Erhebungen wurden kartiert, so dass die Beurteilungen im Einzelhandels- und Zentrumskonzept jederzeit nachvollzogen werden können. Ergänzend wurde eine städtebauliche Bewertung der Zentren- und Versorgungsstrukturen vorgenommen.

Während der gesamten Bearbeitungsdauer fand eine kontinuierliche und intensive Abstimmung zwischen dem Gutachterteam und der Stadtverwaltung von Gunzenhausen statt.

Aus diesen Untersuchungen wurde das nun vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen erstellt und die Gunzenhäuser Sortimentsliste, die die Beurteilung von zentrenrelevanten Sortimenten festlegt.

Die Sortimentsliste unterscheidet dabei nach zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant. Die Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem das Sortiment angeboten werden soll und eine mögliche Zielformulierung zur Zuordnung zu einer der genannten Gruppen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen dabei der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren zentrenprägende Funktion ein und sind daher in der Regel als zentrenrelevant einzustufen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von Wohnlagen, bei Nachweis eines entsprechenden Defizits und Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur sinnvoll sein.

Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsgehalten des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen."

Eine exakte Differenzierung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018), diese ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Industriestraße“ sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018) Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Als Ausnahme werden bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen, die dem Handwerkerprivileg unterliegen in Abweichung zum bestimmten Ausschluss zugelassen.

Für Einzelhandelsnutzungen mit Handwerkerprivileg wird die Zulässigkeit auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) begrenzt. Diese Dimensionierung stellt in der Regel die Grenze zur Großflächigkeit dar, welche aufgrund der zu erwartenden Abschöpfung mit erheblichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verbunden wäre. Daher war eine Verkaufsflächenbeschränkung aufzunehmen. Unter den Begriff des „Handwerkerprivilegs“ fallen insbesondere produzierende Handwerksbetriebe mit Produkten aus eigener Herstellung. Untergeordnete Randsortimente als Bestandteil der Einzelhandelsnutzung sind in diesem Falle zulässig.

Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass als Ausnahmetatbestand in Abweichung zum Einzelhandelsausschluss mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechende Nutzungen zugelassen werden können, wenn zweifelsfrei nachgewiesen wird, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Der Nachweis ist durch ein entsprechendes Fachgutachten eines fachlich geeigneten Fachgutachters zu führen.

Für die Zentrumsstruktur einer Kommune können nicht nur Einkaufszentren oder Einzelhandelsbetriebe außerhalb der dafür definierten zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative

städtebauliche Auswirkungen haben. Insbesondere gilt dies im Zusammenhang mit Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Nur durch konsequente Anwendung des Bauplanungsrecht kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Gewerbegebieten durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 1 Ab. 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und damit der zentrale Versorgungsbereich vor negativen Entwicklungen bewahrt werden. Der Ausschluss dieser Sortimente ergibt sich aus der Beachtung des kommunalen Entwicklungskonzepts für die Abwägung zu den Planungen. Eine Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten würde den kommunalen Entwicklungsabsichten, des Erhalts und der Stärkung des innerstädtischen Bereichs als Einzelhandelschwerpunkt widersprechen. Es würde zudem den Vorgaben der Landesplanung bzgl. der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen widersprechen.

Die Maßgaben des „Visser Urteils“ des Europäischen Gerichtshofes zu Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind dabei in der Abwägung aller Belange beachtet. Es erfolgt durch die Festsetzung weder eine direkte noch indirekte Diskriminierung. Die maßvollen Einschränkungen der Zulässigkeit von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten sind unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gunzenhausen als geeignete Festsetzung zum Schutz des Stadtzentrums geeignet und erforderlich. Sie ist als angemessen anzusehen, da hiermit kein pauschaler Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet erfolgt, sondern lediglich schädliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Bereich von Gunzenhausen vermieden werden sollen. Der Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet stellt in Abwägung aller Belange das mildeste Mittel dar, den innerstädtischen Bereich zu schützen und sogar zu stärken. Die Maßgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind somit bei den Planungen beachtet, den Grundsätzen des Diskriminierungsverbots, der Erforderlichkeit sowie der Verhältnismäßigkeit (vgl. Art. 15 Abs. 3 EU-Dienstleistungsrichtlinie) wurde hinreichend Rechnung getragen.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich der Industriestraße“ der Stadt Gunzenhausen ist in Abwägung aller Belange als verträglich und angemessen zu erachten. Es wird mit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet als unzulässig erklärt. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung und stärkt den innerstädtischen Bereich im Sinne der Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan gilt daher als sog. „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens richtet sich damit, mit Ausnahme der vorgenannten Festsetzungen, nach den Maßgaben des § 34 BauGB, ggf. auch § 35 BauGB. D.h. es ist das in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gem. bayerischer Bauordnung (BayBO) durchzuführen.

## **7. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern im Planblatt enthalten.

## 8. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Nördlich der Industriestraße“ in der Fassung vom 27.05.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen, erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs- GmbH, Dezember 2018, einsehbar auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen unter <https://gunzenhausen.de/einzelhandels-und-zentrenkonzept.html>

Aufgestellt: Heilsbronn den 28.11.2019  
Zuletzt geändert am 13.10.2020, 25.02.2021,  
27.05.2021

Gunzenhausen, den **27. JULI 2021** .....



Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister