

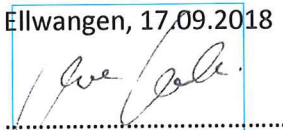
Stadt Gunzenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Elektro- und Elektronikfachmarkt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 699/2 und 699, Gemarkung Gunzenhausen (Bahnhofstraße 18 und 20), zur Nutzung als Elektrofachmarkt"

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anerkannt:
Ellwangen, 17.09.2018



Stoll, Vorhabenträger

expert 

Anerkannt:
Gunzenhausen, 17.09.2018



Fitz, Erster Bürgermeister



Gefertigt: Ellwangen, 25.04.2018 / 17.09.2018

Projekt: GU1701 / 396165
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

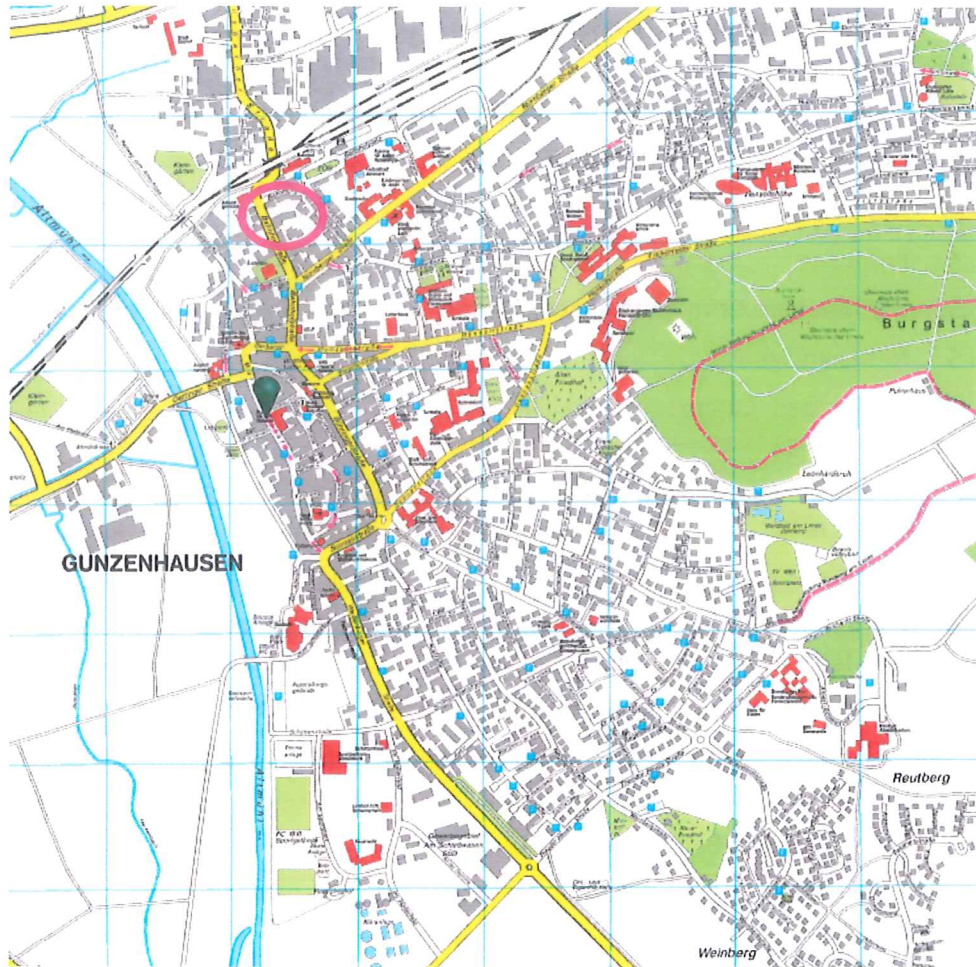
stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DEM STADTPLAN GUNZENHAUSEN).....	3
1. Angaben zum Geltungsbereich.....	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2. Begründung des Bedarfes	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
3.2. Regionalplan.....	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4. Bebauungspläne (BPL)	8
3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Gunzenhausen.....	8
3.6. Schutzgebiete.....	10
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes.....	10
4.1. Lage im Raum.....	10
4.2. Geltungsbereich	10
4.3. Nutzungen im Plangebiet.....	11
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	11
4.5. Geologie	11
4.6. Altlasten	11
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	11
4.7.1. Grundwasser	11
4.7.2. Oberflächenwasser	11
4.8. Erschließung.....	12
4.9. Ver- und Entsorgung	12
4.10. Immissionsschutz	12
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	12
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	12
5.2. Immissionsschutz	13
5.3. Erschließung.....	13
5.4. Ver- und Entsorgung	13
5.4.1. Wasserversorgung	13
5.4.2. Stromversorgung	13
5.4.3. Telekommunikation	14
5.4.4. Entsorgung.....	14
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	14
5.6. Artenschutz	14

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.	14
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
6.1.1. Sonstiges Sondergebiet.....	14
6.1.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	17
6.4. Bauweise	18
6.5. Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.6. Nebenanlagen	18
6.6.1. Garagen, Carports und Stellplätze,	18
6.6.2. Sonstige Nebenanlagen	18
6.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
6.8. Pflanzgebot	18
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	19
6.10. Mit Geh-/Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
7. Begründung der bauordnungsrechtlichen vorschriften des Bebauungsplanes	19
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	19
7.1.1. Dachform, Dachneigung	19
7.1.2. Dachdeckung.....	19
7.1.3. Äußere Gestaltung	19
7.2. Werbeanlagen.....	20
7.3. Drainagen.....	20
7.4. Ordnungswidrigkeiten.....	20
8. Hinweise	20
9. Umweltbelange.....	20
10.Abwägung.....	21
11.Flächenbilanz	21

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DEM STADTPLAN GUNZENHAUSEN)



1. ANGABEN ZUM GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt von Gunzenhausen südlich des Bahnhofs. Im Westen, Süden und Osten wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Bebauungspläne liegen für die Fläche selbst nicht vor. Der Geltungsbereich umfasst das bestehende Marktgrundstück (Flst. 699) und ein angrenzendes Grundstück (Flst. 699/2), Gemarkung Gunzenhausen, die Erschließungsstraße wird nicht überplant.

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 0,44 ha, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan vom 25.04.2018/17.09.2018.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach Aufgabe eines bestehenden Lebensmittelmarktes wurde die Planungsfläche durch den Betreiber einer Fachmarktkette für Elektroartikel erworben, nachdem dieser bereits seit geraumer Zeit versucht, einen neuen Standort in Gunzenhausen zu finden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die erforderliche Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² die Grenze

zur Großflächigkeit überschreitet und ein Sondergebiet ausgewiesen werden muss.

Der geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Elektro- und Elektronikfachmarkt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 699/2 und 699, Gemarkung Gunzenhausen (Bahnhofstraße 18 und 20), zur Nutzung als Elektrofachmarkt" soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt
- die zulässige Grundfläche (überbaubaren Grundstücksstückflächen und die weiteren versiegelten Flächen) weniger als 20.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Der § 13 a BauGB benennt als Beispiele für die Innenentwicklung: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch enthält das Gesetz keine Einschränkung hinsichtlich der vorgesehenen Planung, d.h. es kommen (namentlich nach Art und Maß) alle Inhalte in Betracht, die das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zulassen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet. Bei der Planänderung nach § 13a kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich um ein bereits bestehendes Gebäude mit Stellplatzanlagen handelt wird kein separater Vorhaben- und Erschließungsplan gefertigt, es erfolgt **eine** Plandarstellung (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes). Zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens (Anbau technische Anlagen, Fassadengestaltung) wird in der Begründung eine Ansicht eingefügt unter Ziffer 5.1 „Planerisches Leitbild und Zielsetzung“.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Gunzenhausen einen Durchführungsvertrag abschließen, worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet. Dieser wird zum Durchführungsvertrag erstellt.

2.2. Begründung des Bedarfes

Der oben genannte Betreiber ist an seinem bisherigen Standort in Gunzenhausen stark eingeschränkt. Für Elektrofachhandels- und Einzelbetriebe gelten nach den derzeit geforderten Konzernrichtlinien Flächenvorgaben von 1.000 – 1.200 m² Verkaufsfläche. Für diese Größenordnung sind die Verkaufskonzepte abgestimmt. Einschränkungen bzgl. der Flächengröße bringen unausweichlich eine Unterversorgung verschiedener Sortimente mit sich, da die für den Verkauf notwendigen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Von der Warenreduzierung sind vor allem die Sortimente im Tonträger- und Softwarebereich betroffen. Diese Einschränkung bringt nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgung und den Deckungsbeitrag des Händlers mit sich.

Insgesamt bedeutet eine nicht vollständige Warenrepräsentation, dass Kunden abwandern und der Gesamtstandort/Stadt hiermit an Einkaufskraft und Attraktivität einbüßt. Für den Betreiber ist zur Sicherung des Standortes Gunzenhausen die Erhöhung der Verkaufsfläche auf die o.g. Flächenvorgaben zwingend erforderlich.

Am ursprünglichen Standort im Gewerbegebiet „Am großen Wasen“ wurde die Genehmigung einer Verkaufsflächenerhöhung nicht in Aussicht gestellt. Aus diesem Grund hat der Betreiber einen anderweitigen Standort im Stadtgebiet Gunzenhausen gesucht und die Fläche des ehemaligen Lebensmittelmarktes erworben.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da die erforderliche Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und ein Sondergebiet ausgewiesen werden muss.

Durch diese Ausweisung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern lediglich eine Neuregelung bzw. Änderung der Art der Nutzung herbeigeführt, welche das geplante Vorhaben berücksichtigt.

Mit der Nutzbarmachung des Innenentwicklungs-/Nachverdichtungspotenzials reduziert sich der Bedarf an Neubauf Flächen im Außenbereich.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Landesentwicklungsplan (LEP) vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wurde durch die oben beschriebene Standortsuche im Stadtgebiet und Erwerb einer bestehenden Marktfläche beachtet.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

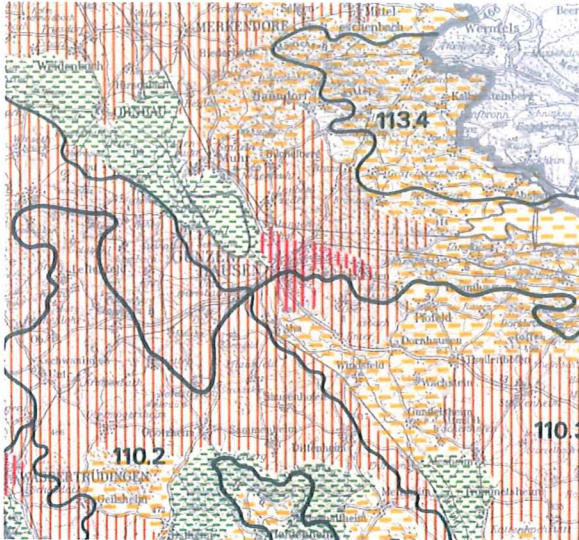
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,*
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken ist Gunzenhausen als Mittelzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen (vgl. LEP 5.3.1). Der Standort in der Bahnhofstraße ist zweifelsfrei städtebaulich integriert (vgl. LEP 5.3.2). Das Vorhaben orientiert sich mit einer Verkaufsfläche von 1.000 – 1.100 m² noch am maßgeblichen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen (vgl. LEP 5.3.3), wie die landesplanerische Überprüfung für den zuvor geplanten Standort bereits ergeben hatte. Insofern wären aus landesplanerischer Sicht voraussichtlich keine Einwendungen zu erheben und kann auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden. Diese Aussage gilt bis 1.100 m² Verkaufsfläche, darüber wäre sicher eine erneute landesplanerische Überprüfung erforderlich.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan des Planungsverbandes Westmittelfranken ist die Stadt Gunzenhausen als Mittelzentrum gekennzeichnet, welches an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung liegt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit städtisch industrieller Nutzung.

Auszug Regionalplan: Ökologisch-funktionelle Raumgliederungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Bebauungsplangebiet "Elektro- und Elektronikfachmarkt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 699/2 und 699, Gemarkung Gunzenhausen (Bahnhofstraße 18 und 20), zur Nutzung als Elektrofachmarkt" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen (rechtsverbindlich seit 30.01.2004) als gemischte Baufläche dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Bebauungspläne sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des „Sanierungsgebietes VIII“, ein Entwurf für einen Sanierungsbebauungsplan trat nie in Kraft.

3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Gunzenhausen

Im Auftrag der Stadt Gunzenhausen wurde von GfK GeoMarketing GmbH im März 2009 das Gutachten „Zentrenorientierte Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in GUNZENHAUSEN in Vorbereitung auf ein integriertes Stadtentwicklungskonzept“ erstellt. Da dieses bereits teilweise überholt ist, wird es in den nächsten Monaten voraussichtlich überarbeitet bzw. fortgeschrieben.

Dennoch ist die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept vorab zu prüfen.

Im Gutachten ist der Standort noch als Comet-Lebensmittelmarkt berücksichtigt, so dass keine konkreten Vorgaben für die Nutzung der Fläche gemacht werden. Im Gutachten wurde eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestellte Sortimentsliste (Gunzenhausener Liste) erstellt zur Unterscheidung zentrenrelevanter, nicht zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Die Fläche des ehemaligen Comet-Lebensmittelmarktes wird im Gutachten der Innenstadt von Gunzenhausen zugeordnet, befindet sich aber außerhalb der gekennzeichneten Einkaufslagen. Der Markt wird als leistungsfähiger, großflächiger Einzelanbieter beschrieben, der die wohnortnahe Versorgung der Wohnbevölkerung im nördlichen Bereich der Innenstadt gewährleistet.

Der bestehende expert-Elektrofachmarkt hat sich nach Angabe des Gutachters an

einem solitären Standortverbund am nördlichen Ende der Nürnberger Straße unweit der Einmündung in die B 466 angesiedelt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass *„die Innenstadt von Gunzenhausen insgesamt ein vielfältiger und leistungsfähiger Einzelhandelsbesatz kennzeichnet, der derzeit die mittelzentrale Versorgungsfunktion für innenstadtypische Waren innerhalb des Marktgebietes gut erfüllt und gravierende Angebotslücken nicht erkennen lässt.“*

Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde als eine Hauptwarengruppe auch Elektro/Unterhaltungselektronik erfasst und bewertet: *„Im Bereich Elektro/Unterhaltungselektronik besteht derzeit ein Grundangebot, das aus gutachterlicher Sicht durchaus noch erweitert werden könnte.“*

„Im Gutachten wurde auch dargestellt, ob und in welcher Form die im Rahmen der gutachterlichen Vor-Ort-Begehungen herausgearbeiteten angebotsseitigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt auch umgesetzt werden können.

Mit Blick auf die einzelhändlerischen Entwicklungsmöglichkeiten des Druckereigeländes würde sich aus gutachterlicher Sicht die Etablierung eines Elektrofachmarktes grundsätzlich eignen. In Anbetracht des nicht unproblematischen Grundstückszuschnitts sowie der fehlenden Präsentationsmöglichkeiten zur Hauptlage wäre nur ein leistungsfähiger und großflächiger Anbieter in der Lage, diese Standortnachteile zumindest teilweise auszugleichen. Aufgrund der direkten Anbindung an die Einkaufslagen südlicher Marktplatz (B-Lage) sowie nördliche Weißenburger und Hafnermarkt (beide C-Lagen) könnte ein Elektrofachmarkt zudem von hohen Agglomerations- und Synergieeffekten profitieren. Mit einem derartigen Anbieter würde nicht nur ein weiterer, innerstädtischer Magnetbetrieb geschaffen, sondern auch die südliche Innenstadt und ihre Einkaufslagen (C-Lagen Hafnermarkt, Weißenburger Straße) deutlich gestärkt werden. Auch würde sich die verkehrliche Anbindung dieses Marktes ohne größere Schwierigkeiten bewerkstelligen lassen (Zufahrt Bühringerstraße, Hafnermarkt bzw. über Marktplatz und Hafnermarkt). Zudem bestehen mit dem Parkhaus Hafnermarkt sowie den Parkmöglichkeiten am Marktplatz zahlreiche Stellplatzkapazitäten im direkten Umfeld. Mit Blick auf die benötigten Stellplatzkapazitäten ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Realisierung maßgebliche Kopplungseffekte zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Anteil von Kunden des Elektro-Fachmarktes sich bereits in der Innenstadt aufhalten dürfte und Einkäufe entsprechend verbindet. Diese Kunden würden dann bereits in der Innenstadt parken, sei es im Parkhaus Hafnermarkt, im Bereich des Marktplatzes oder auch am Großparkplatz „Oettinger Straße“- Insofern müsste für diese Kunden kein zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Mit Blick auf reine Zielkunden des Elektro-Fachmarktes dürften die vorhandenen innerstädtischen Stellplatzkapazitäten für diese einzelhändlerische Nutzung eine ausreichende Größenordnung darstellen.

Als Anbieter kommt aus gutachterlicher Sicht insbesondere der bereits in der Nürnberger Straße ansässige expert Elektro-Fachmarkt in Betracht. Dieser Anbieter verfügt über die nötige „Zugkraft“ und könnte sich selbst in einer zweigeschossigen Immobilie deutlich besser als an seinem aktuellen Standort präsentieren. Darüber hinaus könnte eine derartige Verlagerung eine einzelhändlerisch-funktionale „Fehlentwicklung“ (Solitärstandort nördl. Nürnberger Straße) zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Bei einer Prüfung durch den Vorhabenträger hat sich dieser Standort nicht als rentabel erwiesen und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Nach langer Suche nach einem anderweitigen geeigneten Standort wurde in Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen die Fläche des ehemaligen Comet-Lebensmittelmarktes ausgewählt. Dieser steht seit längerer Zeit leer und die neue geplante Nutzung fügt sich harmonisch in das Geschäftsleben in der Umgebung ein.

Die geplante Umsiedlung mit Erweiterung des Angebotes entspricht aber ebenfalls dem durch den Gutachter formulierten Ziel, dass „die Ansiedlung von Betriebsformen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb der Gunzenhausener Innenstadt vermieden werden sollen“. Der geplante Markt führt neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Badeinrichtungen, Elektrogroßgeräten, Herde/Öfen, Küchen, Möbel und Sanitärerzeugnissen auch **Beleuchtungskörper, Computer, (kleinteilige) Elektrowaren, Fotogeräte/Fotowaren, Hausrat, Uhren, Unterhaltungselektronik, Tonträger und Videogeräte, welche als zentrenrelevante Sortimente in der „Gunzenhausener Liste“ eingestuft sind.**

Insgesamt ist anzumerken, dass das oben beschriebene Einzelhandelsgutachten derzeit überarbeitet wird, die neue Fassung soll im Jahr 2018 fertiggestellt werden.

3.6. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Stadt Gunzenhausen befindet sich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ansbach und Weißenburg und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Ortslage befindet sich im Übergangsbereich zwischen den „Südlichen Mittelfränkischen Platten“ und der „Weißenburger Bucht“.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der nördlichen Kernstadt von Gunzenhausen zwischen der Nürnberger Straße, der Bahnhofstraße, dem Bahnhofplatz und der Schillerstraße.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 4.370 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 699 (Bahnhofstraße 20) und 699/2 (Bahnhofstraße 18, Gebäude wurde bereits abgerissen).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstück 405/3 (Bahnhofstraße),

im Norden durch die Flurstücke 697/3, 700/4 und 700/6,

im Osten durch die Flurstücke 696, 696/2 und 696/10,

im Süden durch die Flurstücke 697/2 und 698.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 25.04.2018/17.09.2018) begrenzt.

Die Flurstücke Nr. 699 und 699/2 befinden sich im Eigentum der Stoll Grundbesitz OHG.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen wurden früher durch einen Comet-Lebensmittelmarkt genutzt. Das Marktgebäude sowie die dazugehörigen Parkplätze sind noch erhalten. Ein weiteres Gebäude (Wohnhaus) wurde zwischenzeitlich schon abgerissen, um eine weitere Zufahrt zu ermöglichen und die Einsehbarkeit des Marktstandortes zu verbessern.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Direkt angrenzend sind in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung bestehende Wohngebäude vorhanden. Westlich wird das Planungsgebiet von der Bahnhofstraße begrenzt, danach liegen ebenfalls Wohnhäuser.

Dabei handelt es sich aber vor allem im Süden und Westen nicht um reine Wohnbebauung, hier sind auch Praxisräume, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe sowie kleine Handels- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Ca. 50 m nördlich des Plangebietes liegt der Bahnhof von Gunzenhausen.

4.5. Geologie

Die Stadt Gunzenhausen liegt im Übergangsbereich mehrerer geologischer Einheiten. Der Großteil des Stadtgebietes liegt in der Sandsteinkeuperregion, ein Teilbereich (Südosten) in der südwestlichen Albrandregion. Die Fläche für den geplanten Fachmarkt befindet sich in der erstgenannten Einheit.

4.6. Altlasten

Gemäß der Bombenrichterkartierung wurden keine Bombenrichter auf dem Grundstück des Planvorhabens festgestellt. Im Zuge der Abbrucharbeiten vom Gebäude auf Flst. 699/2 sowie der Arbeiten auf dem Parkplatz wurden keine Altlasten aus dem 2. Weltkrieg (Blindgänger) etc. festgestellt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Die Erschließung des Marktstandortes erfolgt bisher bereits über die Bahnhofstraße.

4.9. Ver- und Entsorgung

Der Marktstandort ist bereits ausreichend erschlossen.

4.10. Immissionsschutz

Im Rahmen der durch die Firma Stoll 2014 beantragten Nutzungsänderung wurden vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen –Untere Immissionsschutzbehörde- Immissionsrichtwerte vorgegeben. Diese werden im Bebauungsplan "Elektro- und Elektronikfachmarkt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 699/2 und 699, Gemarkung Gunzenhausen (Bahnhofstraße 18 und 20), zur Nutzung als Elektrofachmarkt" berücksichtigt.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Das Planungsgebiet soll bei der weiteren Planung als Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) ausgewiesen werden, um die Nutzung eines Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² zu ermöglichen.

Für den Fachmarktbetreiber soll so eine wirtschaftliche Entwicklung und Möglichkeiten zum Angebot des Vollsortiments geschaffen werden

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die auf den Fachmarkt zugeschnittene Nutzung festgelegt.

Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle Nutzung einer bestehenden Brachfläche und des bereits bestehenden Marktgebäudes. Auf dem Marktgelände sind bereits ausreichend Parkplätze für den geplanten Betrieb vorhanden.

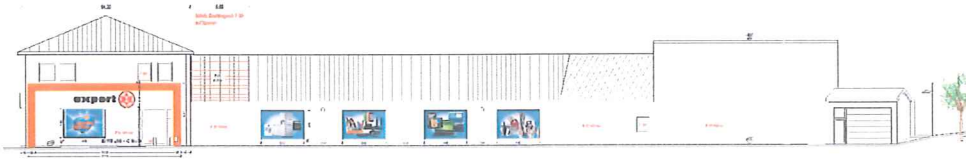
Die zulässige Verkaufsfläche wird so festgelegt, dass sich das Vorhaben noch am maßgeblichen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Gunzenhausen orientiert und auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann.

Der Standort in der Bahnhofstraße ist zweifelsfrei städtebaulich integriert und für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen geeignet.

Im nördlichen Bereich sind einzelne große Bäume vorhanden. Diese sollen erhalten und im Hinblick auf eine gute Durchgrünung und Einbindung der Anlage noch ergänzt werden.

Auf Wunsch der Stadt Gunzenhausen soll innerhalb des Gebietes eine fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt ermöglicht werden.

Ansicht von Süden



5.2. Immissionsschutz

Bei der Erstellung von lärmrelevanten Bauleitplanverfahren ist das Schreiben vom 25.07.2014 des BayStMI zu beachten. Hier werden zu berücksichtigende Planungsziele, Planungsleitlinien und Planungsgrundsätze des BauGB aufgelistet, die üblicherweise im Rahmen des Umweltberichtes aufzuarbeiten sind.

Da bei einer Planänderung nach § 13a auf einen Umweltbericht verzichtet werden, wird unter diesem Kapitel beschrieben, welche Instrumente zum Lärmschutz angewendet werden:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Festsetzung eines Sondergebietes wird die zulässige Nutzung auf den geplanten Elektromarkt zugeschnitten. Lärmintensive produzierende Betriebe sind nicht zulässig.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung mit Bescheid vom 28.01.2015 Auflagen zum Lärmschutz erteilt. Eine Festsetzung zur Einhaltung dieser Auflagen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5.3. Erschließung

Das bestehende Marktgrundstück wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Die Fahrbahn und der Gehweg werden hier nicht verändert. Durch den Abbruch eines ehemaligen Wohnhauses wurden zwei Anbindungen ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht wurde von der Regierung von Mittelfranken angeregt, im Zuge der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass die fußläufige Durchgängigkeit des Areals zwischen Bahnhof und Innenstadt verbessert wird.

Die geplante Durchgängigkeit kann erreicht werden, da sich die im Süden und Norden angrenzenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Gunzenhausen befinden, im Planungsgebiet selbst wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Es ist bereits eine ausreichende Versorgung des bestehenden Marktgebäudes gegeben, hier sind keine zusätzlichen Anschlüsse erforderlich.

5.4.2. Stromversorgung

Es ist bereits eine ausreichende Versorgung des bestehenden Marktgebäudes gegeben, hier sind keine zusätzlichen Anschlüsse erforderlich.

5.4.3. Telekommunikation

Es ist bereits eine ausreichende Versorgung des bestehenden Marktgebäudes gegeben, hier sind keine zusätzlichen Anschlüsse erforderlich.

5.4.4. Entsorgung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, d. h. das Schmutzwasser sowie das Hof- und Dachflächenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, hier findet eine Versickerung vor Ort statt.

Es ist keine Änderung der Entwässerungsanlagen geplant.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Die bestehenden großen Einzelbäume werden erhalten. Für eine bessere Durchgrünung der besfestigten Parkflächen werden weitere Bäume und Sträucher gepflanzt.

5.6. Artenschutz

Aufgrund der bestehenden Gebäude sowie Fahr- und Parkflächen war es nicht erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.

Die bestehenden Strukturen werden erhalten, dies gilt für die baulichen Anlagen sowie die Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze. Somit kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet

Gebietsart

Im Bereich einer im FNP als Mischgebiet dargestellten Fläche wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Aufgegriffen wird damit der Wunsch des Eigentümers dieser Flächen. Wie unter Ziffer 2.2 bereits ausgeführt, erfolgt damit eine Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsnutzung. Ermöglicht wird so eine aktive Nutzung bisher brach liegender Flächen.

Um negative Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen der Stadt Gunzenhausen sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandgemeinden möglichst gering zu halten, wurde geprüft, bis zu welcher Größenordnung ein Markt am geplanten Standort angesiedelt werden kann und eine maximale Verkaufsfläche festgelegt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen werden weiterhin auch Praxisräume und eine Wohnnutzung zugelassen.

Lärmschutz

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wurden vom Ladratsamt Weißenburg-Gunzenhausen bereits im Jahr 2015 im Rahmen der Baugenehmigung zum „Umbau Geschäftsgebäude, Nutzungsänderung Lebensmittel- in Elektrofachmarkt“, verschiedene Auflagen formuliert. Dabei handelt es sich um allgemeine Vorgaben, zu beachtende Grundlagen sowie die Festlegung von verminderten Immissionsrichtwerten und Betriebszeiten, die verbindlich einzuhalten sind.

Die baulichen Vorgaben sind bereits erfüllt und wurden nach der Umnutzung abgenommen, die Öffnungszeiten werden ebenfalls beachtet.

Zur Beschränkung der Parkplatzzufahrt außerhalb der Öffnungszeiten sind an der Bahnhofstraße bereits zwei Schranken installiert. Der nachbarschaftliche Schutz kann beim bestehenden Betrieb durch Unterhaltung der bereits vorhandenen Schranken gewährleistet werden, da eine Zu- und Abfahrt vom Parkplatz nur 1 Stunde vor und nach den Öffnungszeiten möglich ist.

Zur Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzungen werden die Auflagen zum Immissionschutz aus der Baugenehmigung aufgelistet:

- *Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, dass durch chemische und physikalische Einwirkungen keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder vermeidbare Belästigungen entstehen.*
- *Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TALärm“ vom 26.08.1998, GMBI Seite 503 zu beachten.*
- *Die Beurteilungspegel der vom gesamten Vorhaben (Markt und Lager) einschließlich des Kunden- und Anlieferverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen an der maßgeblichen und direkt an die FlurNr. 699 angrenzende Wohnnachbarschaft auf Flst. 700, 704, 705, 706, 696, 696/2, 696/10 und 699/2 (alle Gemarkung Gunzenhausen), jeweils gemischte Baufläche, aufgrund der Summenpegelwirkung verminderten Immissionsrichtwerte von tagsüber 54 dB(A)
nachts 39 dB(A)
nicht überschreiten.
Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den unverminderten Immissionsrichtwert (in der gemischten Baufläche 45 dB(A) um mehr als 20 dB(A) überschreitet.*
- *Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.*
- *Körperschallemitternde Anlagen und Anlagenteile sind mittels elastischer Elemente oder ggf. durch lückenlos durchgehende Trennfugen von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.*
- *Kühlaggregate müssen im Inneren des Gebäudes aufgestellt werden. Die dazugehörigen Raumöffnungen nach außen sind den Anforderungen des Lärmschutzes entsprechend auszuführen.*
- *Ins Freie führende Türen, Tore und Fenster von Räumen, in denen lärmerzeugende Anlagen betrieben werden oder lärmerzeugende Tätigkeiten ausgeführt werden, sind geschlossen zu halten.*

- Lärmerzeugende mülltechnische Anlagen (z.B. hier die Kartonagenpresse) sind in der lärmoptimierten Ausführung zu besorgen und aufzustellen.
- Bezüglich des Betriebsumfanges sind folgende wesentliche Rahmenbedingungen zu beachten:
 - Öffnungszeiten des Marktes von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr
 - Betriebszeit des Lagers von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
 - Lieferverkehr werktags zur Tagzeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr
 - In den übrigen Zeiten und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kein Lieferverkehr

Lichteinwirkungen

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wurden im Rahmen der o.g. Baugenehmigung ebenfalls Auflagen zu Beleuchtungsanlagen durch die untere Immissionsschutzbehörde formuliert.

Die baulichen Vorgaben sind bereits erfüllt und wurden nach der Umnutzung abgenommen, die Öffnungszeiten werden ebenfalls beachtet.

Lärm- und Lichtimmissionen durch den Parkplatzbetrieb können durch die vorhandenen Schranken in der Nachtzeit ausgeschlossen werden.

Zur Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzungen werden die Auflagen zum Immissionsschutz aus der Baugenehmigung aufgelistet:

- Die Beleuchtungsanlage (z.B. Werbeanlage, Parkplatzbeleuchtung) ist nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- Die von der Beleuchtungsanlage ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikal-Beleuchtungsstärke in der Fensterebene der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in der Nachbarschaft zu den natürlichen Dunkelstunden dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:
In der das Vorhaben umgebenden gemischten Baufläche
tagsüber 5 lx
nachts 1 lx
Als Tagzeit gelten die Dunkelstunden (natürliche Dunkelheit) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Als Nachtzeit gelten die Dunkelstunden in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
- Die Leuchtdichte der Lichtenanlage darf von den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen aus gesehen unter Berücksichtigung der wirksamen Umgebungleuchtdichte (L_u in cd/m^2) und der Lichtquellengröße (Raumwinkelmaß Ω in sr) die nach der Beziehung $L_{\text{max}} = k \cdot \sqrt{L_u/\Omega}$ ermittelte maximale zulässige Leuchtdichte (L_{max}) nicht überschreiten. Dabei ist L_u die Umfeldleuchtdichte (in der Regel zwischen $0,1 \text{ cd}/\text{m}^2$ und $10 \text{ cd}/\text{m}^2$) und Ω das Raumwinkelmaß (in der Regel zwischen 10^{-7} sr und 10^{-2} sr). Für die Berechnung der maximal zulässigen mittleren Leuchtdichte (L_{max}) für die Immissionsorte werden folgende Proportionalitätsfaktoren k bestimmt:

Gebietseinstufung des Immissionsortes	Proportionalitätsfaktor <i>k</i>		
	06.00 – 20.00 Uhr	20.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 06.00 Uhr
Gemischte Baufläche	160	160	32

- Für den Beschwerdefall bleibt der messtechnische Nachweis, dass bei dem Betrieb der Beleuchtungsanlage die in vorgenannten Auflagen (Unterpunkt 2 und 3) angegebenen Werte an den betroffenen Immissionsorten eingehalten sind, vorbehalten. Für die Messung und Beurteilung sind die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Lichtleitlinie) des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI vom 10. Mai 2000 heranzuziehen.

6.1.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Hier sind teilweise Gehölze vorhanden und die Flächen stellen einen Pufferstreifen zur bestehenden Bebauung dar. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es darf lediglich ein Fuß- und Radweg angelegt werden, da die fußläufige Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof verbessert werden soll.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Sondergebiets“ zu Gunsten der „privaten Grünflächen“ in den Randbereichen beschränkt. Dadurch werden die wertvollen Strukturen wie die bestehenden Bäume geschützt. Die städtebauliche Absicht ist, die Freiflächen um das Betriebsgelände zu intensivieren statt innerhalb des Sondergebietes Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Aus diesem Grund wird die max. in der BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. Für das geplante Sondergebiet wird mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf 0,85 zugelassen, um die erforderlichen Parkplatzflächen zur Verfügung stellen zu können. Rechnet man im Plangebiet die private Grünfläche und die Sondergebietsfläche zusammen, sind ca. 15 % des Baugrundstückes als private Grünfläche und ca. 85 % als Sondergebietsfläche festgesetzt (vgl. Flächenbilanz weiter unten). Bei einer Bebauung der SO-Fläche zu 85% in Kombination mit der privaten Grünfläche, müssen insgesamt 27% des Baugrundstückes freigehalten werden. Dadurch kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Hinblick auf die heute bereits bestehende Versiegelung sind nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

6.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Die Gebäude im Vorhabenbereich sind bereits vorhanden, die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Der Anlieferbereich im Nordosten weist eine geringere Höhe als das Hauptgebäude auf. Die für das derzeit am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches bestehende Gebäude erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Hierzu gibt es eine isolierte Befreiung bzgl. der Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO (siehe auch Hinweis C 8).

6.4. Bauweise

Für die Bauflächen wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um die bereits bestehenden Gebäude (zusammen mit einer Länge über 50 m) zu berücksichtigen.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen die bestehende Bebauung mit zusätzlich 1 m für evtl. Anbauten wie Werbeanlagen oder Klimageräte.

6.6. Nebenanlagen

6.6.1. Garagen, Carports und Stellplätze,

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6.2. Sonstige Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der SO-Flächen sind aber Zufahrtswege, Einfriedungen und Stützmauern sowie auch dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abstellflächen für Container, Trafos, Kartonen- und Styroporpresse usw. auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sollen für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz sind die stark frequentierten voll versiegelten Fahrflächen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

6.8. Pflanzgebot

6.8.1 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden flächige Gehölzpflanzungen und Einzelbäume ausgewiesen.

6.8.2 Pflanzgebot auf der Baufläche

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen werden Einzelbäume ausgewiesen.

6.8.3 Pflanzbindung auf der privaten Grünfläche

An den im Plan dargestellten Stellen sind die bestehenden Einzelbäume zu erhalten.

6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.10. Mit Geh-/Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht soll auf Wunsch der Stadt Gunzenhausen eine spätere Fuß- und Radwegverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof ermöglicht werden.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Zur Dachform werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Gebiet und in der Umgebung keine Einschränkungen gemacht.

7.1.2. Dachdeckung

In Anlehnung an die bestehende und umgebende Bebauung wurde eine braune/rote Ausführung der Dachflächen vorgegeben. Die Ziegel dürfen in Anlehnung an umgebende Bebauungspläne nicht gelackt oder engobiert sein. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden. Auch Dachbegrünungen können angelegt werden.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

7.2. Werbeanlagen

In Anlehnung an vergleichbare Bebauungspläne in der Stadt Gunzenhausen werden Werbeanlagen auf die bebaubaren Flächen und in der Ausführung begrenzt.

7.3. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden.

7.4. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §81 BayBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §79 BayBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Freilegung Grundwasser

Ausführung im Bereich von Bahnanlagen

Die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

Vorgaben Schallschutz

Abstandsvorschriften Nachbargrundstücke

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

10. ABWÄGUNG

Der Gemeinderat hat am 15.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elektro- und Elektronikfachmarkt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 699/2 und 699, Gemarkung Gunzenhausen (Bahnhofstraße 18 und 20), zur Nutzung als Elektrofachmarkt" gefasst.

Für eine zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits im Vorfeld die Regierung von Mittelfranken sowie das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen beteiligt, um möglichst frühzeitig abzufragen, welche Informationen vorliegen, die bei der Erstellung des Bebauungsplanes eingearbeitet werden können bzw. welche Prüfungen/Gutachten für ein rechtssicheres Verfahren erforderlich sind.

Die Hinweise bzgl. Immissionsschutz und der Ausweisung eines Sondergebietes mit Obergrenze der Verkaufsflächen wurden bei der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Detailanregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden (Ergänzung von Hinweisen).

Lediglich vom LRA Weißenburg-Gunzenhausen –Untere Immissionsschutzbehörde– wurde eine rechtsverbindliche Einwendung vorgebracht bzgl. der Festlegungen zum Immissionsschutz im Hinblick auf den Konflikt Markt/ Wohnnachbarschaft.

Die Festsetzung wurde angepasst und zusätzliche Erläuterungen in den Hinweisen des Textteils und der Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde eine Detailanregung vorgebracht, die in den Bebauungsplan-Unterlagen zum Satzungsbeschluss ergänzt wurde. Dabei handelt es sich um eine textliche Anpassung aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Teilfortschreibung des LEP Bayern.

Ebenfalls zur Klarstellung wurden im Plankopf des Textteils und des Lageplans bei den verbindlichen Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften noch der Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	3.735 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>635 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	4.370 m ²