

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 532 B**

(2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 532 und
2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 500)

Bereich:

Trettachstraße (nördlich)

Im Eichet (westlich)

Hochvogelstraße(südlich)

Gaishornstraße (südlich)

BEGRÜNDUNG

Stand: 17.11.2015

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Rechtliche Grundlagen	2
1.2 Städtebauliche Grundlagen	3
1.3 Ziel und Zweck	3
1.4 Verfahren	5
1.5 Natürliche Grundlagen	6
1.6 Denkmalschutz	7
1.7 Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim	7
2 Planungskonzept	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Maß der Nutzung	9

2.3 Art der Nutzung	10
2.4 Verkehrskonzept	12
2.5 Ver- und Entsorgung	12
2.6 Grünordnung und Ökologie	13
2.7 Eingriffsregelung	15
3 Auswirkungen der Planung	15
3.1 Städtebauliche Ordnung	15
3.2 Einzelhandel	15
3.3 Naturhaushalt	16
3.4 Emissionen	16
3.5 Bodenordnende Maßnahmen	16
3.6 Erschließung	16
Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls	18
Anlage 2: Zusammenfassende Erklärung	23

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Stadtratssitzung vom 12.03.2012 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 532 a durch den Bebauungsplan Nr. 532 B beschlossen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

An den bestehenden Bau-, Garten- und Möbelfachmarkt soll ein separater Möbelmarkt angebaut werden und der Bau- und Gartenmarkt um die freiwerdende bisherige Möbelverkaufsfläche im Bestandsgebäude vergrößert werden. Innenstadtrelevante Verkaufsnutzungen bleiben ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan 532 B ist mit Ausnahme des neuen Sondergebiets SO 2 für einen Möbelmarkt mit 1.580 m² Verkaufsfläche und Veränderungen der Sortimentsliste und Verkaufsflächen im vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan 532 a abgeleitet. Eine Teilfläche des bisher festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 wird in das Sonder-

gebiet SO 2 umgewidmet. Die Sortimentsliste hat gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in einigen Punkten gewisse Veränderungen und Erweiterungen erfahren.

Der Umgriff der neuen Sondergebietsfläche SO 2 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim nur teilweise dargestellt. Bisher sind auf dem größten Teil der Fläche des neuen Sondergebiets noch gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im sog. Parallelverfahren geändert.

1.2 Städtebauliche Grundlagen

Die städtebauliche Situation ändert sich durch die Umwidmung gewerblicher Flächen in ein Sondergebiet für den Möbelmarkt und die Umstrukturierung der Sortimente im Bau- und Gartenmarkt nicht wesentlich. Der 10 m breite und 150 m lange Grünstreifen der bisher das SO vom Gewerbegebiet GE 1 trennte wird an die Nordgrenze des neuen SO 2 verschoben.

Die Sondergebiete liegen westlich der großflächigen Betriebshalle der Spedition Finsterwalder, die genauso zum Bebauungsplangebiet gehört wie ein noch unbebauter Grundstücksstreifen südlich der Gaishornstraße bzw. nördlich des SO 2.

Westseitig grenzt der in einem Grünzug verlaufende und von Baumreihen begleitete Hungerbach an. Der von Nordwest nach Südost verlaufende Grünzug wird östlich des Hungerbachs von einem Fuß- und Radweg durchzogen und westseitig von der stark befahrenen Nebelhornstraße begrenzt. Inklusive des Bachs und des Wegs beträgt die Breite des Grünzugs ca. 20 m.

Die nördliche Abgrenzung bilden die Gaishorn- und die Hochvogelstraße, an die nordseitig jeweils kleinere Gewerbeparzellen anschließen. Nordöstlich des Planungsgebietes grenzen an der Hochvogelstraße und an der Straße "Im Eichel" einige Wohnhäuser an. Dieser Bereich hat den Charakter eines Mischgebietes.

Die Trettachstraße begrenzt das Planungsgebiet im Süden. Südlich der Trettachstraße grenzen ein Möbelhaus, eine Produktionsstätte für elektronische Geräte und ein noch unbebauter Bereich an.

Besondere Immissionsbelastungen, die die Nutzung als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet beeinträchtigen könnten, sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

Bis auf die bestehenden Straßen- und Wegeflächen und den Großteil des Grünzugs entlang des Hungerbachs und eine kleine Restfläche an der Hochvogelstraße befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Privatbesitz.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 7,1 ha.

1.3 Ziel und Zweck

Die Stadt Mindelheim gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hier sollen unter anderem die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen sowie Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorrang eingeräumt werden. Einer Abwanderung soll entgegengewirkt und die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen verbessert werden.

Mindelheim ist als Mittelzentrum eingestuft. Daraus ergibt sich, dass es auf der einen Seite als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens seines Verflechtungsbereiches (Mittelbereich) entwickelt und gesichert werden soll. Auf der anderen Seite soll es die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen versorgen und der Wirtschaft attraktive Standortvoraussetzungen bieten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche im bestehenden Bau- und Gartenmarkt. Der bisher hier untergebrachte Möbelmarkt soll in einem Anbau mit separatem Zugang und eigenständiger Kassenzone auf der Nordseite untergebracht werden.

Die Verkaufsfläche des neuen Möbelmarkts von 1.580 m² ersetzt die bisher festgesetzten Möbelverkaufsflächen von 1.885 m² im bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt. Die frei werdende Verkaufsfläche im bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt samt einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche werden mit Flächenausweitungen bestehender Sortimente und Aufnahme einiger neuer Warengruppen (Bau- und Gartenbaustoffe, Fahrräder, Motorräder mit Zubehör) gefüllt. Die Sortimentsliste samt den zugehörigen Flächenkontingenten wird in der Bebauungsplansatzung entsprechend angepasst.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes 532 a werden durch die Änderung nur teilweise berührt. Eine Erweiterung der Baugrenze, der Geschoss- oder Grundflächenzahl erfolgt nicht. Die Nutzung der Verkaufsflächen in den Sondergebieten bleibt auf nicht zentrenrelevante Warensortimente beschränkt.

Die bisher zulässigen und die zukünftig geplanten Sortimente und Verkaufsflächen in den Sondergebieten sind nachfolgend aufgelistet:

Im bestehenden SO 1:

Sortimente	im besteh. Bebauungsplan 532 a festgesetzte Verkaufsfläche	im Bebauungsplan 532 B festgesetzte Verkaufsfläche
Holz- und Bauelemente	700 m ²	750 m ²
Sanitär inkl. Fliesen u. Zubehör	550 m ²	650 m ²
Bau- und Gartenbaustoffe	0 m ²	1.095 m ²
Farben, Tapeten, Innenausstattung	350 m ²	400 m ²
Werkzeuge, Maschinen und -zubehör	300 m ²	350 m ²
Beschläge, Kleineisen	450 m ²	450 m ²
Möbel	1.885 m ²	0 m ²
Gartenmöbel und Zubehör, Schirme, Grillgeräte, Brennstoffe	150 m ²	250 m ²
Gartensortiment: Gartenhardware* und Lebendpflanzen	750 m ²	1.100 m ²
Garten- u. Pflanzgefäße	300 m ²	300 m ²
Elektroinstallationsmaterial, Leuchten, Strahler neu: Elektrogroßgeräte, Herde und Öfen	200 m ²	300 m ²
Autozubehör	200 m ²	200 m ²
Fahrräder, Motorräder und Zubehör	0 m ²	150 m ²
Teppiche, Bodenbeläge	300 m ²	300 m ²
Insgesamt	6.135 m²	6.295m²

* Zur Gartenhardware zählen neben den Gartengeräten auch die Produktgruppen für die Gartenbewässerung sowie Zäune, Spielgeräte, Carports, Gartenhäuser, Pergolen und Gewächshäuser.

Manche Bezeichnungen der Sortimente des bestehenden Bebauungsplans Nr. 532 a sind im Wortlaut nicht völlig mit den Sortimentsbezeichnungen der oben genannten Liste identisch und können deshalb zusätzlich zum Zahlenvergleich zu gewissen Änderungen in der zulässigen Angebotsstruktur führen.

Im neu geplanten SO 2:

SB-Möbel, Küchen, Büromöbel

1.580 m²**1.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB könnte im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Einzelhandelsproblematik erscheint es zweckmäßig, eine zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Es kann während der frühzeitigen Beteiligung anhand der bereits weitgehend ausgearbeiteten Unterlagen die Stellungnahme des von der Stadt beauftragten Gutachters zur Innenstadtrelevanz des geplanten Sortiments eingeholt werden. Auch die landesplanerische Beurteilung der Höheren Landesplanungsbehörde soll anhand konkreter Planungsunterlagen abgefragt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche bei der Vorprüfung des Einzelfalls berührt werden, bekommen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme. Relevante Anregungen und Bedenken können dann in die Unterlagen vor der Auslegung des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass eine zulässige Grundfläche von nicht mehr als 70.000 m² festgesetzt wird. Bei mehr als 20.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich. Die maximal zulässigen Grundflächen, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, betragen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans das 0,8-fache der Flächen der Baugrundstücke. Es ergeben sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 532 B zulässige überbaubare Grundstücksflächen von maximal 44.453 m² (siehe Tabelle 1 und Abbildung 1). Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist dies die Fläche, die mit baulichen Anlagen (z. B. Gebäuden und befestigten Flächen) überdeckt werden darf. Nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zur Folge hat (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Die Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 532 B ergibt, dass die Änderung gewerblicher Bauflächen in ein Sondergebiet für den Möbelmarkt und die Vergrößerung des Bau- und Gartenmarkts sowie die Überbauung der restlichen, noch ungenutzten Bauflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tabelle 1:

Es ergibt sich folgende zulässige Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. § 13 a Abs. 1 BauGB:

SO 1:	14.672 m ²	Grundstücksfläche x GRZ 0,8 =	11.738 m ²
SO 2:	9.315 m ²	Grundstücksfläche x GRZ 0,8 =	7.452 m ²
GE 1:	5.921 m ²	Grundstücksfläche x GRZ 0,8 =	4.737 m ²
GE 2:	25.658 m ²	Grundstücksfläche x GRZ 0,8 =	20.526 m ²

Gesamt 55.566 m²

44.453 m² < 70.000 m²

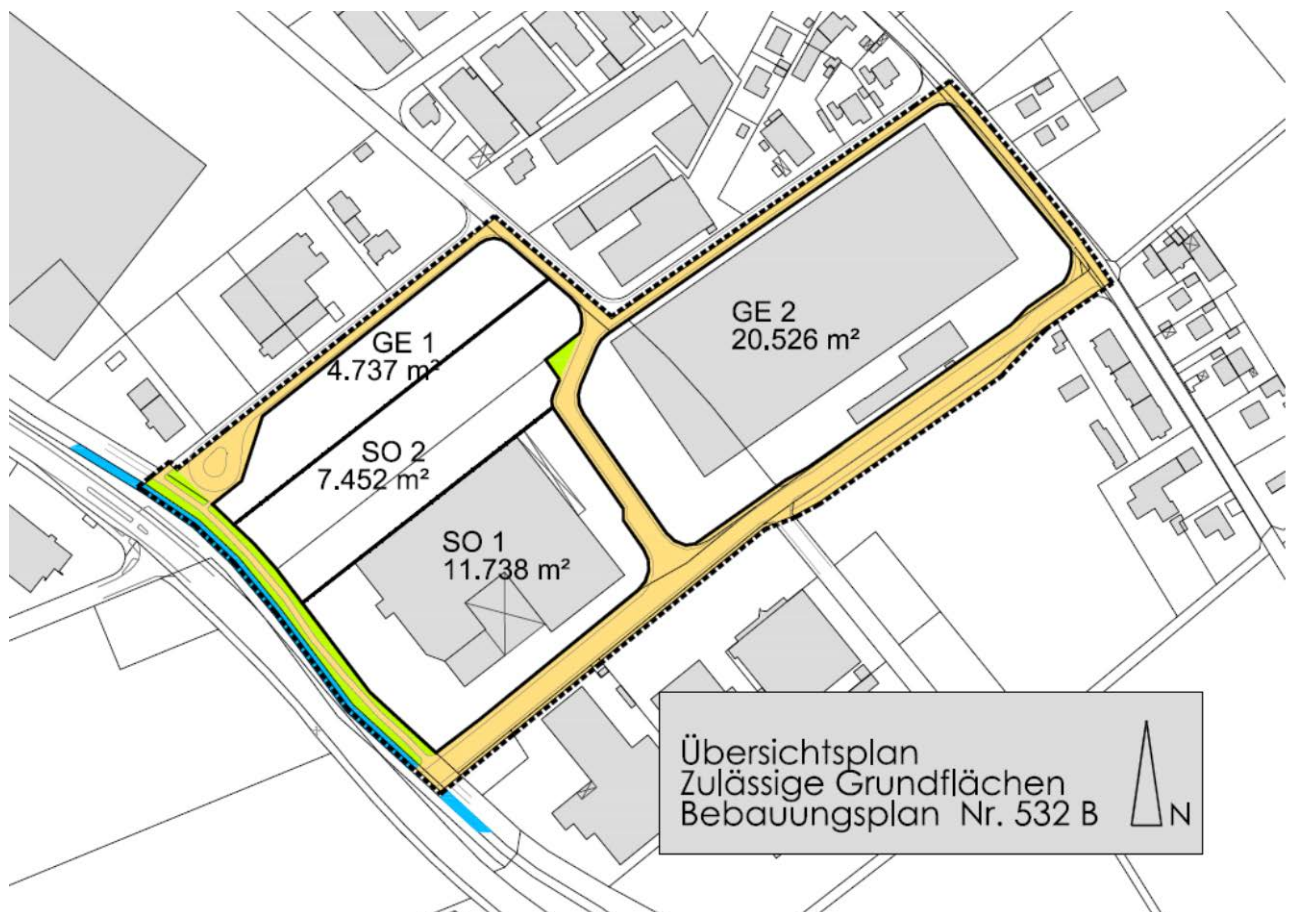


Abbildung 1

1.5 Natürliche Grundlagen

Das Gelände im Bebauungsplanbereich ist weitestgehend eben. Bis auf die baumlose Wiesenfläche nördlich des Sondergebiets SO 1 sind alle Flächen bereits bebaut. Der in seiner Wasserführung stark schwankende Hungerbach fließt am westlichen Rand des Planungsgebietes Richtung Nordwesten. Der Baugrund ist kiesig und gut versickerungsfähig.

Grundwassermessungen wurden im Planungsgebiet nicht vorgenommen. Es liegen deshalb keine genauen Kenntnisse vor. An der seit 1993 bestehenden, amtlichen Grundwassermessstelle im Stadtgebiet wurde eine Differenz vom mittleren bis zum bisher höchsten Grundwasserstand von 2,3 m gemessen. Aufgrund der vergleichbaren geologisch-hydrologischen Verhältnisse ist im Planungsgebiet mit ähnlichen Schwankungen zu rechnen.

Es wird deshalb auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und die Herstellung von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hingewiesen.

Ein, wenn auch geringes, Hochwasserrisiko geht vom Hungerbach aus. Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Allerdings weist das Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Mindelheim für die Gewässer 3. Ordnung im Vorhabensbereich auf eine bestehende Vereisungsgefahr hin. Auch liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den Darstellungen des „Informationsdienstes überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ im überflutungsgefährdeten Bereich, also im Auebereich des Hungerbaches. Daher können bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden.

1.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Sollten jedoch Bodendenkmäler zu Tage treten, so unterliegen diese einer Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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.

Aufgrund der bekannten Funddichte der ehemaligen hallstattzeitlichen Grabhügelfelder in der Umgebung Mindelheims können auch hier Bodenfunde auftreten.

1.7 Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim

Zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt hat der Stadtrat das Standortentwicklungskonzept für den Einzelhandel durch das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider, Augsburg vom Februar 2008 ausarbeiten lassen. Die Beschlussfassung des Stadtrates erfolgte hierzu am 26.05.2008. Ziel des Fachgutachtens zur Standortsicherung des Einzelhandels des Büros Dr. Heider vom Februar 2008 ist es, die verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt und in den Stadtteilen zu sichern und gleichzeitig das in der Vergangenheit immer mehr ausufernde „Einkaufen auf der grünen Wiese“ zu beschränken. Vor allem die Ausdehnung des innenstadtrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll verhindert bzw. gesteuert werden. Eine "Stadt der kurzen Wege" und eine „lebendige Innenstadt“ sollen wieder Priorität erhalten. Maßnahmen wie die Steuerung der Standorte und die Abgrenzung von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind rechtlich nur über das Instrument des Bebauungsplans möglich.

Der Positivsteuerung des (großflächigen) Einzelhandels zur Wahrung der Zentrenfunktion steht im Einzelhandelskonzept Dr. Heider der Voll- bzw. Teilausschluss von Einzelhandel in den gewerblichen Gebieten gegenüber. Damit soll in diesen Gebieten dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk wieder der Vorrang gegenüber Einzelhandelsnutzung eingeräumt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Einzelhandelskonzepts hat die Stadt Mindelheim den Bebauungsplan Nr. 500 "Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld" im Jahr 2009 als rechtsverbindliche Satzung beschlossen. Die Festsetzungen umfassen auch die Gewerbegebiete des bisherigen Bebauungsplans Nr. 532 a. Der Bebauungsplan Nr. 532 B übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 500 hinsichtlich der innenstadtrelevanten Verkaufsnutzungen vollinhaltlich.

2. Planungskonzept

Das räumliche und städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 532 a wird im Wesentlichen übernommen.

Die Verkaufsflächenerweiterung durch das neue Sondergebiet SO 2 und eine gewisse Vergrößerung im SO 1, die Änderung der Sortimente im bestehenden SO 1 und eine Verschiebung von Pflanzstreifen nach Norden an den Rand des SO 2 stellen die wesentlichen Änderungen dar. Ebenso werden die bereits gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 500 zur planungsrechtlichen Absicherung des Einzelhandelskonzepts in die Satzung eingearbeitet.

2.1 Städtebauliches Konzept

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen sind in der Regel 5,00 m breite Grünstreifen festgesetzt, die auch in den angrenzenden Bebauungsplänen fortgeführt werden. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes System von Grünstrukturen und Elementen zur Raumgliederung. Die festgesetzten Großbäume entlang der Trettachstraße sollen neben ihrer ökologischen Funktion an der durch teilweise drei Fahrspuren und beidseitigen Fuß-/Radwegen sehr breiten Straße eine durchgängige, optische Fassung des Straßenraums schaffen, da Gestaltung und Lage der Baukörper dies wohl nicht bewerkstelligen werden.

Im Sondergebiet SO 1 konnten die Grünstreifen auf der Westseite nur auf 2,00 m, auf der Ostseite zum Teil auf nur 1,00 m Breite festgesetzt werden, um trotz der Flächenabtretung für die neu geplante Verbindungsstraße zwischen Hochvogelstraße und Trettachstraße östlich des Sondergebiets die Freiflächenplanung des Bau- und Gartenfachmarktes beibehalten zu können. Jede auch geringfügige Verbreiterung der Grünflächen hätte eine weitgehende Umplanung mit dem Verlust vieler Stellplätze zur Folge gehabt.

Entlang des Grünzugs am Hungerbach und an in weiten Teilen der Trettachstraße sind die Baugrenzen 10,00 m von den Grundstücksgrenzen abgerückt, um

- den Grünzug Hungerbach aufzuwerten,
- den vorgesehenen Bäumen entlang der Trettachstraße gute Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten,
- die Bedeutung der Trettachstraße durch eine gewisse Großräumigkeit zu betonen und
- eine eventuell in der Zukunft erforderliche Straßenverbreiterung nicht zu verbauen.

Flachdächer oder maximal 22 ° geneigte Dächer sollen eine gewerbegebiets-typische Gebäudeform sicherstellen.

2.2 Maß der Nutzung

Als Maß der Nutzung werden für die geplante gewerbliche Bebauung folgende Festsetzungen getroffen:

In allen Bauquartieren (SO 1, SO 2, GE 1 und GE2):

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) stellt die Obergrenze des nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Werts dar. Der für den Regelfall in der BauNVO festgesetzte Höchstwert der Versiegelung in Gewerbegebieten soll eine zu dichte Bebauung vermeiden und gewisse ökologische Standards gewährleisten. Analog wird diese Grundflächenzahl auch in den festgesetzten Sondergebieten angewandt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan auf 1,6 begrenzt, da es sich nutzungsbedingt um überwiegend erdgeschossige Bauten mit großen Geschosshöhen handelt. Die festgesetzten Werte reichen nach den bisherigen Erfahrungen in Mindelheim aus.

Innerhalb der Gewerbegebiete und der Sondergebiete wird die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 m begrenzt, um die Stadtsilhouette an der Ortseinfahrt nicht zu stören und die gebietsweise angrenzende, kleinteiligere Mischbebauung nicht zu dominieren.

2.3 Art der Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für den Bau- und Gartenfachmarkt und den Möbelmarkt die Verkaufsfläche der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel erweitert. Die Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen sind gemäß der Bebauungsplansatzung § 1 Nr. 5 festgesetzt. Es sind insgesamt statt bisher 6.135 m² neu 7.875 m² Verkaufsfläche realisierbar. Innenstadtrelevante Sortimente werden ausgeschlossen.

Für die restlichen Flächen des Planungsbereichs werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden ebenfalls Verkaufsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des vom Stadtrat am 26.05.2008 beschlossenen Standortentwicklungskonzeptes des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim des Büros Dr. Heider.

Die Festsetzung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ fußt auf dem Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim und der dabei erarbeiteten „Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim“ mit Benennung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ und der „Nichtinnenstadtrelevanten Sortimente“.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 - Abs. 9 BauNVO wird aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen und unter Verweis auf die Begründung im Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim die Liste „Innenstadtrelevante Sortimente“ angewandt bzw. diese Sortimente ausgeschlossen.

Mit dieser Festlegung wird der nachweislichen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens in Wohnstandorten vorgebeugt. Auch ist durch die festgelegten Sortimentslisten eine typisierte, hinreichend abgegrenzte Bestimmtheit gegeben.

In der Vergangenheit hat sich das Umfeld der Allgäuer Straße immer mehr von einem üblichen Gewerbegebiet entfernt. Entstanden sind in Teilbereichen großflächige „Einkaufsgebiete“ fernab des Stadtzentrums. Solche Entwicklungen laufen dem Ziel eines in erster Linie für das produzierende Gewerbe bestimmten Gewerbegebietes nachhaltig zuwider (Fickert/Fieseler zur BauNVO, Rd. Nr. 8.13). Mit der Festsetzung zum Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll dieser städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt werden.

Die einschränkende Regelung für den städtebaulich weitab von der Innenstadt liegenden Planungsbereich und jenseits der zu versorgenden Wohnbebauung soll sicherstellen, dass die historisch gewachsenen Versorgungsbereiche wie die Innenstadt, aber auch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte, nicht weiter durch Kaufkraftabfluss geschwächt werden.

Des Weiteren soll die Regelung mit Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Stadt Mindelheim den nötigen Planungsspielraum verschaffen, aktiv eine bevölkerungsnahen Versorgung ihrer Bürger sicherzustellen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 (gem. § 9 Abs. 2 a BauGB) wurden für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Mindelheim die erforderlichen Regelungen getroffen und diese Bereiche entsprechend abgegrenzt.

Mit dem Ausschluss der innenstadtrelevanten Verkaufsnutzungen sollen die großen gewerblichen Bauflächen insbesondere wieder dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Gleichzeitig soll damit eine Stabilisierung der Bodenpreise erfolgen, da erfahrungsgemäß die Grundstückspreise bei einer überproduzierenden Gewerbe hinausgehenden Nutzung signifikant ansteigen. Die in der Stadt Mindelheim hohen Grundstückspreise für gewerbliche Flächen sind auf diese spekulative Entwicklung zurückzuführen. Durch den Ausschluss der

innenstadtrelevanten Verkaufsnutzungen wird die Gewerbeansiedlung für Handwerk und produzierenden Gewerbe wieder finanzierbar zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Es gibt Betriebe, die typischerweise in einem Gewerbegebiet anzusiedeln sind und im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit auch Waren verkaufen. Es muss jedoch ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Produktion und den verkauften Waren gegeben sein. Die zu verkaufende Ware muss entweder dort hergestellt, bearbeitet, repariert oder im Zusammenhang mit einer Dienstleistung stehen. Um jedoch einen schleichenden Prozess vom produzierenden Gewerbe zu einer Einzelhandelsnutzung zu verhindern, soll der Verkauf von Waren sich der gewerblichen Tätigkeit unterordnen.

Die Zulassung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist ausnahmsweise möglich, um bei Betrieben des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes einen Verkauf ihrer Produkte in unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktionsfläche zu ermöglichen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als max. 300 m² beträgt und diese in unmittelbar räumlichem Zusammenhang mit der Produktionsstätte steht.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnflächen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei müssen die Wohnflächen den gewerblichen Nutzflächen deutlich untergeordnet sein. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks muss eindeutig Vorrang haben und darf nicht nur dazu dienen im Planungsbereich günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Gewerbebetriebe dürfen nicht durch Konflikte zwischen Wohnnutzung in ihrer Tätigkeit im Rahmen des § 8 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, da die Flächen in den Gewerbegebieten insbesondere für das produzierende Gewerbe vorgesehen sind. Dieser Ausschluss beruht auf § 1 Abs. 6 BauNVO.

2.4 Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet ist durch den Anschluss der Trettachstraße an die Nebelhornstraße (B 16 und Autobahnzubringer) direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Um für die Allgäuer Straße eine Entlastung zu schaffen und dem Anwachsen des Gewerbegebiets gerecht zu werden, soll die Trettachstraße bis zum Heimenegger Weg verlängert und als Hauptverkehrsachse ausgebildet werden. Um einen flüssigen Verkehrsablauf sicherzustellen, soll die Trettachstraße im Bereich des Sondergebiets mit einer Linksabbiegerspur ausgebaut werden. Die

vorgeschlagene Fahrbahnbreite beträgt 9,50 m. Zudem soll beidseitig ein kombinierter, ein mindestens 2,75 m breiter Fuß-/Radweg verlaufen.

Die Zufahrt zum bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt im SO 1 erfolgt hauptsächlich über die Trettachstraße. Die Einfahrt wurde möglichst weit nach Osten gerückt, um eine lange Linksabbiegerspur auf der Trettachstraße zu erhalten. Eine weitere Zufahrt ist von der verlängerten Hochvogelstraße aus im Osten möglich, die an die Trettachstraße angebunden ist. Der geplante Möbelmarkt im SO 2 kann auch über diese Straße angefahren werden, ebenso wie über den bestehenden Parkplatz des Bau- und Gartenfachmarkts von Süden. Die Erschließung der beiden Sondergebiete für den Lieferverkehr kann von der verlängerten Hochvogelstraße aus erfolgen. Aufgrund der relativ geringen Erweiterung der Verkaufsflächen sind keine Verkehrsprobleme zu erwarten.

Die Gaishornstraße ist als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet. Von ihr aus kann das Gewerbegebiet GE 1 bestens erschlossen werden

Im Osten des Planungsbereichs verläuft die Straße Im Eicht. Diese Straße wurde verbreitert und soll beidseitig Fußwege erhalten. Der Einmündungsbereich von der Trettachstraße in die Straße im Eicht erhält eine Linksabbiegerspur und muss aufgeweitet werden. Die Erschließung des Gewerbegebiets GE 2 ist von der Trettach- und Hochvogelstraße sowie der Straße Im Eicht möglich.

Aufgrund der bereits jetzt in Stoßzeiten bestehenden Rückstauproblematik im Einmündungsbereich der Trettachstraße zur Nebelhornstraße wird die Errichtung einer Ampelanlage erforderlich machen.

Entlang des Grünzugs am Hungerbach wurde der bestehende, 3,00 m breite Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch eine Anbindung an das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt Mindelheim im Bereich der Trettach- und Gaishornstraße gesichert werden.

Das Abwasserentsorgungskonzept sieht eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor.

Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluss über den Kanal in der Trettach-, Gaishorn- oder Hochvogelstraße zur mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Mindelheim gewährleistet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt. Dabei ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone einer punktuellen Einleitung von Niederschlagswasser über Sickerschächte in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die DWA Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ mit heranzuziehen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISIE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist ebenfalls über die bestehende Gasleitung in der Trettachstraße möglich.

Telekommunikationsleitungen befinden sich ebenfalls im bzw. am Rand des Planungsgebiets. Eine Netzerweiterung ist problemlos machbar.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbilds wird eine unterirdische Verlegung aller Kabel und Leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in allen Bebauungsplänen südlich der Bahnlinie festgesetzt. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung und scheidet deshalb aus stadtgestalterischen Gründen aus. Des Weiteren stehen die erforderlichen Masten in optischer Konkurrenz zu den freistehenden Werbeanlagen der Gewerbebetriebe. Oberirdische Leitungen entlang der Straßen würden auch die Entfaltung der Kronen straßenbegleitender Bäume erheblich beeinträchtigen.

2.6 Grünordnungskonzept / Ökologie

Für die Durchgrünung des Planungsgebietes sind entlang der öffentlichen Straßen und Grundstücksgrenzen in der Regel 5,00 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Die in der Satzung beschriebene Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebau-

ungsplanes eine Grüngliederung und Vernetzung entstehen lassen, die sich auch in den angrenzenden Bebauungsplänen fortsetzt. Für die Pflanzung von Großbäumen ist ein Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm festgesetzt. Es ist durchschnittlich ein Baum 1. oder 2. Ordnung pro 15 lfd. M. Grünstreifen vorgegeben.

Entlang der Trettachstraße ist eine Baumreihe auf privaten Pflanzstreifen festgesetzt. Im unbebauten Bereich südlich der Trettachstraße soll ein straßenbegleitender, 2,50 m breiter Baumstreifen zwischen Fahrbahn und Fußweg entstehen. Die geplanten Straßenbäume erzielen zusammen mit den gegenüberliegenden Bäumen auf Privatgrund eine Alleewirkung. Der Baumstreifen erfüllt folgende Funktionen:

- Wurzelraum der Straßenbäume
- Vernetzungselement des Grünflächensystems
- Sickermulde für das Straßenwasser
- Sicherheitsabstand für den Fuß- u. Radweg (Absetzen vom Kfz-Verkehr, Aufnahme des Räumschnees)
- Standraum für die Straßenbeleuchtung

Zusätzlich sind auf den Parkplatzflächen größerer Grundstücke Pflanzinseln für Großbäume im Satzungstext vorgeschrieben, die durch eine Verbesserung des Kleinklimas den Folgen der Versiegelung entgegenwirken und zur optischen Aufwertung beitragen. Diese grundstücksinternen Pflanzinseln werden im Bebauungsplan nicht räumlich fixiert, da die exakte Flächenaufteilung in der Regel erst im Rahmen des Bauantrags erfolgen kann. Auf die Festsetzung ausreichend großer Baumstandflächen wird besonderer Wert gelegt, um die Entfaltung der Bäume auch tatsächlich zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet, dass mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO freigehalten werden und unversiegelt bleiben. Die im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung) können ebenso wie die nur textlich festgesetzten Pflanzinseln auf die mindestens 20 Prozent Grundstücksfläche angerechnet werden, die nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Zu den baulichen Anlagen nach Baunutzungsverordnung zählen auch Flächenbefestigungen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Zur optischen Aufwertung und zur Verbesserung des Kleinklimas werden, besonders an großen Baukörpern, Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen. Nach Möglichkeit sollte eine Begrünung direkt am Gebäude, evtl. auch durch Bäume/Sträucher erfolgen.

Der bestehende Grünzug entlang des Hungerbachs wird in seinem Bestand durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Östlich des Fuß- und Radwege ist eine Baumreihe vorgesehen. Inklusive des Hungerbachs und des Grünstreifens zur Nebelhornstraße hin erreicht der Grünzug ca. 20 m Breite.

Durch die Anlagerung des neuen SO 2 auf der Nordseite des bestehenden SO (neu SO 1) wird die Verschiebung des 10 m breiten und ca. 180 m langen Grünstreifens ca. 30 m nach Norden erforderlich.

2.7 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Ordnung

Die Gebäudehöhe ist im westlichen Bereich entlang des Grünzugs am Hungerbach auf max. 14 m beschränkt. Durch die Höhenbeschränkung, den vorgelagerten Grünzug mit Großbäumen entlang des Hungerbachs und gewisse gestalterische Festsetzungen wird eine angemessene Einfügung in das Ortsbild erreicht. Vor allem die Haupteinfahrt in die Stadt von der Autobahn her über die Nebelhornstraße prägt den ersten Eindruck von Mindelheim. Die festgesetzten Baumpflanzungen an der Trettachstraße können im Lauf der Zeit ebenfalls eine optische Filterwirkung vor den großen Gewerbebauten erreichen, sofern sich die festgesetzten Großbäume entwickeln können. Die anderen Straßen im Bebauungsplangebiet sind reine Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets und haben keinen prägenden Charakter für das Stadterlebnis.

Durch die Ausweisung des zusätzlichen, relativ kleinen Sondergebiets ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für das Erscheinungsbild des Planungsgebiets und für die Verkehrssituation.

3.2 Einzelhandel

Die zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet schafft einerseits Konkurrenzsituationen zur Innenstadt, andererseits stärkt die Ansiedlung von Einzelhandelszentren den Standort Mindelheim als Mittelzentrum insgesamt und bindet Kaufkraft auch aus Mindelheims Einzugsbereich.

Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche durch Ausweisung eines separaten Sondergebiets SO 2 mit 1.580 m² für einen Möbelmarkt stellt einen Ersatz für die Aufgabe der bisher festgesetzten Möbelverkaufsflächen von 1.885 m² im bestehenden Baumarkt dar. Die entsprechende Nutzung der freiwerdenden Verkaufsflächen im Bau- und Gartenfachmarkt für andere Sortimente sowie die geringfügige Erweiterung von bisher 6.135 m² auf geplante 6.295 m² im SO 1 ergibt eine Erweiterung der Verkaufsflächen für diese Sortimente um insgesamt 2.045 m².

Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente und die Festlegung der Verkaufsflächengrößen wird dem Schutz der Innenstadt entsprechend des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen (vgl. Nr. 2.3 Art der Nutzung).

Eine abschließende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens durch die höhere Landesplanungsbehörde steht allerdings noch aus, ebenso eine Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters. Die entsprechenden Stellungnahmen sollen bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorliegen und eingearbeitet sein.

3.3 Naturhaushalt

Der Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere durch Überbauung und Versiegelung von Flächen, soll durch die Versickerung des Niederschlagswassers sowie durch die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern ausgeglichen werden.

Dieser Ausgleich erfordert eine konsequente Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Durch die vorgesehene 2. Änderung werden weder Geschossflächenzahl noch Grundflächenzahl, Baugrenzen und die überbaubare Fläche wesentlich verändert.

Durch die Anlagerung des neuen SO 2 auf der Nordseite des bestehenden SO (neu SO 1) wird die Verschiebung des 10 m breiten und ca. 180 m langen Grünstreifens nördlich des bisherigen SO (neu SO 1) an den Nordrand des neuen SO 2 erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind dadurch keine zu erwarten.

3.4 Emissionen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Umgebung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die Emissionen aus der erweiterten Verkaufsnutzung und auch die Immissionen im Gebiet selbst und außerhalb werden sich wohl auch weiterhin im zulässigen Rahmen bewegen.

3.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die geplante Verbreiterung der Trettachstraße erfordert den Erwerb von bisher privaten Grundstücksflächen. Weitere bodenordnende Maßnahmen werden durch die 2. Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich.

3.6 Erschließung

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch eine Anbindung an das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt Mindelheim im Bereich der Trettach- und Gaishornstraße gesichert werden.

Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluß über den Kanal in der Trettach-, Gaishorn- oder Hochvogelstraße zur mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Mindelheim gewährleistet.

Ein Anschluß an die Gasversorgung ist ebenfalls über die bestehende Gasleitung in der Trettachstraße möglich.

Der Straßenverkehr wird aufgrund der zu erwartenden Kundenfrequenz der vergrößerten Verkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarkts etwas zunehmen. Eine gewisse Erhöhung Verkehrsbelastung wird auf den Zubringerstraßen erwartet. Neben der Trettachstraße werden die Parkplätze der Sondergebiete auch von der Hochvogelstraße her anfahrbar sein. Da die Trettachstraße im Bereich der südlichen Zufahrt zu den Sondergebieten bereits 3-spurig mit einer Linksabbiegespur ausgebaut ist, sind Störungen im Verkehrsfluss und eine Überlastung der vorhandenen Erschließungsstraßen wohl nicht zu erwarten.

Mindelheim, den

Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 532 B

Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 532 B

Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB

§ 13 a BauGB regelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, sofern es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemeint sind Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Entwicklung bereits vorhandener Ortsteile (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht überschritten wird. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 ist in einem Bereich von 20.000 - 70.000 m² Grundfläche eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die festgesetzte mit baulichen Anlagen überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 44.453 m² im gesamten Planungsbereich.

Es muss überprüft werden, ob die Änderung gewerblicher Bauflächen in ein Sondergebiet für den Möbelmarkt, die Vergrößerung des Bau- und Gartenfachmarkts und die noch mögliche Bebauung des GE 1 keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche dabei bei der Vorprüfung des Einzelfalls berührt werden, erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls berücksichtigt die in Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien. Die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann entfallen, sofern die Vorprüfung der Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

Bewertung der Umweltauswirkungen: unerheblich (-)
erheblich (+)

- 1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinn des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt:

Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Festlegungen zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen und damit auch zur Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen.

Das Ausmaß wird jedoch als üblich und nicht erheblich im Sinne des § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eingestuft. (-)

1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim sind die Bauflächen als Sondergebiet bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche für Sondergebiete wird etwas vergrößert, die gewerblichen Bauflächen entsprechend reduziert. Die östliche Teilfläche des Bebauungsplans war schon seit Jahrzehnten bebaut. 2001 wurde im Westteil des ursprünglichen Bebauungsplans von 1974 in einer 1. Änderung ein Teil des GE in ein Sondergebiet für den heute bestehenden Baumarkt umgewandelt. Die Erschließungsstraße an der Ostseite des Hungerbachs wurde aufgelassen und ein durchgängiger Grünzug entlang des Bachs geschaffen.

Eine erheblich umweltrelevante Beeinflussung weiterer Pläne und Programme ist nicht bekannt. (-)

1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Der Bebauungsplan überplant einen bereits weitgehend bebauten und zur Gänze erschlossenen Bereich. Durch Verlegung der geplanten, westlichen Erschließungsstraße wurde der Grünzug am Hungerbach durchgängig ermöglicht.

Der Plan entspricht einer nachhaltigen Innenentwicklung. (-)

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitliche Probleme:

Mit dem Bebauungsplan sind keine außergewöhnlichen umweltbezogenen und gesundheitlichen Probleme verbunden. (-)

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Es ist keine Bedeutung für entsprechende Umweltvorschriften erkennbar. (-)

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:

Die Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, ergeben sich größtenteils aus der bereits bestehenden Bebauung und Erschließung und bewegen sich im üblichen Rahmen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 531 a verbundenen Änderungen bzw. die noch mögliche Bebauung der nordwestlichen Teilfläche auf strukturarmem Grünland führen zu keinen erheblichen und unumkehrbaren Auswirkungen. Die Versiegelung relativ großer Flächen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung sämtlicher Oberflächenwässer entsprechend den technischen Vorschriften weitgehend kompensiert. Die Festsetzung von Großbaumpflanzungen bildet einen gewissen Ausgleich für die Überbauung des strukturarmen Grünlands.

Es ergeben sich keine erheblichen und unumkehrbaren Auswirkungen. (-)

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

Der Zu- und Abfahrtsverkehr stellt in gewissem Umfang eine grenzüberschreitende Auswirkung dar. Er wird als nicht erheblich im Sinn des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eingestuft.

Es ergeben sich keine erheblichen, grenzüberschreitenden Auswirkungen im Hinblick auf die Umweltbelange. (-)

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Der Bebauungsplan sieht sowohl Sondergebiete für Verkaufsnutzungen als auch Gewerbegebiete vor. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten. Von der Verkaufsnutzung sind ebenfalls keine besonderen Risiken für die Umwelt und menschliche Gesundheit zu erwarten. Detaillierte Regelungen zum Umwelt- und Arbeitsschutz bleiben dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Erhebliche Risiken für die Umwelt Gesundheit sind nicht zu erwarten. (-)

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:

Es gibt keine wesentlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebiets. (-)

- 2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Wegen der bereits vorhandenen Versiegelung und der geringen Wertigkeit des noch zur Bebauung anstehenden strukturarmen Grünlands besteht keine besondere Sensibilität. Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt. Es ist nicht erkennbar, dass Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten werden.

Es treten wohl keine wesentlichen Auswirkungen und Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten auf. (-)

- 2.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:

- 2.6.1 Natura 2000- Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

Es handelt sich bei den Natura-2000 Gebieten um Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und andere.

Derartige Gebiete sind nicht betroffen (-)

- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

- 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

2.6.7 Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Derartige Gebiete sind nicht betroffen. (-)

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

Das im Gesetz geforderte Freiraumverbundsystem wird durch den Bebauungsplan nicht gestört. Am Hungerbach wird ein Grünzug gestärkt.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Gebiete. (-)

2.6.9 In amtlichen Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und seinem näheren Umgriff nicht bekannt. Durch die Bauhöhenbeschränkungen im Bebauungsplan und den großen Abstand zur der Altstadt oder zur Mindelburg wird die Silhouette und das Erscheinungsbild der Mindelheimer Altstadt oder die Fernwirkung der Mindelburg nicht beeinträchtigt.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Gebiete. (-)

Ergebnis der Vorprüfung im Einzelfall zum Bebauungsplan Nr. 532 B

Die Überprüfung des Bebauungsplans auf umweltrelevanten Auswirkungen anhand der einzelnen Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und unter Berücksichtigung Vorbelastungen durch bereits bestehende Bebauung ergibt **keine Hinweise auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen.**

Die Stadt Mindelheim kann deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Anwendung der Eingriffsregelung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verzichten.