



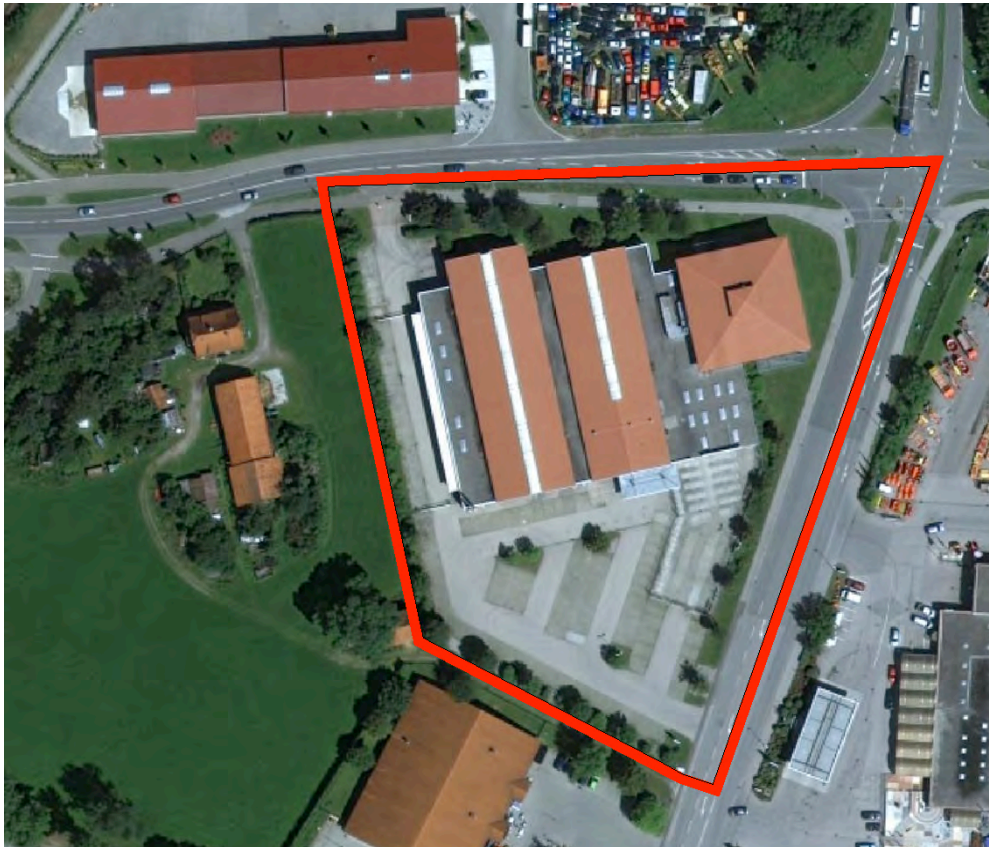
**Stadt Mindelheim**



**B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 513 A**

Bereich Landsberger Straße / Allgäuer Straße



Stand: 23.01.2012

Mindelheim, .....

.....  
Dr. Winter, Erster Bürgermeister

Dipl.Ing. Rudolf Reiser  
Architekt • Regierungsbaumeister • Aignerstraße 29 • 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

.....

im Auftrag der Stadt Mindelheim

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
<b>1.0 Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht .....	3
1.3 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung.....	4
1.4 Vorgaben der Regional- und Landesplanung.....	4
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.6 Städtebauliche Situation.....	5
<b>2.0 Planungskonzept Bebauungsplan Nr.513 A.....</b>	<b>6</b>
2.1 Städtebauliches Konzept.....	6
2.2 Art und Maß der Nutzung.....	7
2.3 Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente.....	7
2.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	9
2.5 Ausnahmen von max. 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.....	9
2.6 Verkehrskonzept und Erschließung .....	9
2.7 Ausschluss bzw. Beschränkung von Wohnungen.....	9
2.8 Immissionsschutz.....	9
2.9 Grünordnungskonzept.....	10
2.10 Naturschutz und Artenschutz.....	10
<b>3.0 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>4.0 Erschließung, Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....</b>	<b>11</b>
<b>5.0 Städtebauliche Daten.....</b>	<b>11</b>

*Anlage 1: Bestandsaufnahme des Einzelhandels südlich der Bahnlinie (= Allgäuer Straße mit Umfeld); Gebäudebezogene Einzelhandelsnutzungen*

*Anlage 2: Auszug: Fachgutachten zur Standortsicherung des Einzelhandels Büro Dr. Heider*

*Anlage 3: Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim mit Benennung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ und der „Nichtinnenstadtrelevanten Sortimente“*

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1.0 Planungsvorgaben**

#### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Stadtrat von Mindelheim hat in seiner Sitzung vom 23.01.2012 beschlossen, für den Bereich Allgäuer Straße / Landsberger Straße den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 513 „Sondergebiet BayWa“ durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 A zu ersetzen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die Nutzung des derzeit leer stehenden ca. 1,1 ha großen Areals durch einen gewerblichen Betrieb für Zwecke Lager und Logistik.

Für diesen Betrieb sind die bisherigen Festsetzungen, insbesondere die des Sondergebietes und der vorhabenbezogenen Einzelhandelsflächen mit Differenzierung der Sortimente städtebaulich nicht mehr sinnvoll und daher auch nicht mehr erforderlich.

Das Gebiet soll deswegen planungsrechtlich in ein übliches Gewerbegebiet übergeleitet werden. Dabei soll, soweit bekannt, lediglich eine Umnutzung des Baubestandes erfolgen und keine bauliche Erweiterung. Daher werden die Baugrenzen und die Baulinien übernommen, ebenso das Maß der Nutzung und die Wandhöhen, die geringfügig erhöht werden.

#### **1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht**

Der Bereich gehört unzweifelhaft zum Siedlungskörper der Stadt Mindelheim, der bereits von Bebauung umgeben ist. Der Bebauungsplan korrespondiert in seinen Zielen auch mit den Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, nach vorrangiger Innenentwicklung.

Maßgeblich ist weiterhin, dass bei der zu überplanenden Fläche gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wird die Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> GR deutlich unterschritten ( $10.750 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8.600 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$ ).

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 513 A wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i. V. mit Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird ebenso nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### **1.3 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung**

Der Stadtrat hat seit 2006 mit Unterstützung des Büros „Identität & Image“ eine umfassende Bürgerbeteiligung zur Stadtentwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Konzept „Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung“ der Lenkungsgruppenklausur vom 16./17.06.2008 enthalten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2008 die vorliegenden Ziele und Strategien als Richtschnur für die zukünftige Stadtentwicklung sowie den dazugehörigen Aktionsplan bestehend aus Pflichtobjekten beschlossen und die Lenkungsgruppe mit dessen kontinuierlicher Aktualisierung beauftragt. Weiter hat der Stadtrat die vorgeschlagenen Umsetzungsstrategien beschlossen. Stadtrat und Verwaltung werden auf die Umsetzung des Aktionsplanes hinwirken. Ebenso sind im Rahmen der Haushaltsberatungen die Mittel für die Umsetzung bereit zu stellen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 513 A korrespondiert mit diesen Zielen.

### **1.4 Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Mindelheim ist als Mittelzentrum eingestuft.

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

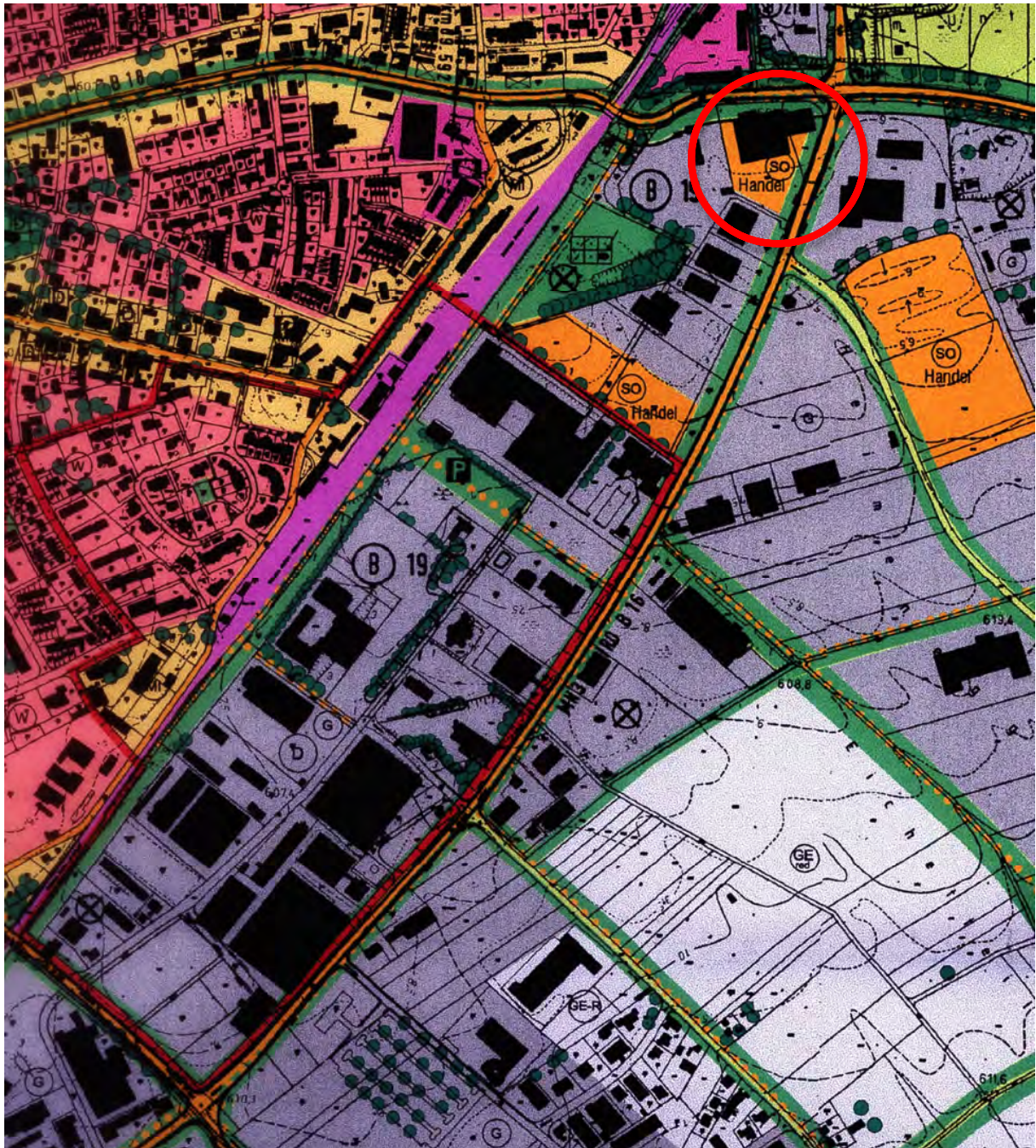
### **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim ist der Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 513 A noch als Sondergebiet dargestellt.

Nach § 13 a BauGB kann der aufzustellende Bebauungsplan auch ohne Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Der FNP muss dann aber später noch berichtigt werden.

Ohne bauleitplanerischen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dies im

Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgen.



### 1.6 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird durch die hervorgehobene Lage an der Kreuzung Allgäuer Straße / Landsberger Straße bestimmt, die wesentlich den Ortseingang von Osten her markiert.

Das Grundstück ist bereits mit den Gebäuden des früheren BayWa-Bau- und Gartenfachmarktes bebaut. Derzeit stehen die Räumlichkeiten leer. Die Wiedernutzung ist ein vordringliches städtebauliches und wirtschaftliches Anliegen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch zwei bestehende Einfahrten von der Allgäuer Straße und der Landsberger Straße her sichergestellt. Diese sollen beibehalten werden.

Besondere Immissionsbelastungen, die die Nutzung als Gewerbegebiet für den geplanten Gewerbebetrieb (Lager und Logistik) beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Nach Angabe des Bauwerbers wird lediglich mit mehreren LKW-Anlieferungen pro Tag gerechnet.

Allerdings ist die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich wegen der Verkehrsbelastung nicht einfach. Daher soll einer Unterteilung des Gewerbegebietes in mehrere Teilflächen mit den ggf. neuen Zufahrten vorgebeugt werden. Hierzu wird deshalb die Mindestgrundstücksgröße von 10.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit können die Erschließung des Gewerbegebietes und der jetzige Erschließungsstandard einschließlich der Verkehrssicherheit der klassifizierten Straßen gesichert werden.

Das Gelände ist eben und eingegrünt. Die Stellplätze sind angelegt einschließlich der Zufahrten. Der Baugrund ist kiesig und gut versickerungsfähig.

## **2.0 Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 513 A**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

*„Das städtebauliche Konzept des Ausgangsbauungsplans beruhte auf der Grundidee, die Ortseingangssituation an der Kreuzung durch einen markanten Kopfbau hervorzuheben. Deshalb wurden die Stellplätze und die nicht im Gebäude befindlichen offenen Verkaufsflächen nach Süden gelegt, der Baukörper selbst zur Kreuzung hin orientiert“ (nach: früherer Begründung).*

*An den Kopfbau, unmittelbar zur Kreuzung hin, werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt: Er soll als transparentes Stahl-Glas-Gebilde dem Verkauf und der Präsentation (.....) vorbehalten bleiben und insbesondere bei Dunkelheit entsprechend als transparentes hell erleuchtetes „Palmenhaus“ wirken.*

Die Gebäudehöhe wurde damals mit der Höhe von ca. 4 Normalgeschossen festgelegt, um die Silhouette der Stadt nicht zu stören. Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der sonstigen gewerblichen Gebäude wurden nur sparsam getroffen, da eine Abschirmung zum Straßenraum durch entsprechende Großbaumbepflanzungen vorgesehen wurde und ein Einblick von oben nicht gegeben ist.

Diese früheren Festlegungen werden weitgehend unverändert auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 A übernommen, ebenso der Geltungsbereich.

## **2.2 Art und Maß der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei einzelne Nutzungen (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO) ausgeschlossen werden.

Das Maß der Nutzung wird unverändert vom bisherigen Bebauungsplan übernommen und nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des § 1 Abs. 9 BauNVO wird davon Gebrauch gemacht, Einzelhandelsnutzungen in der städtebaulich eher peripheren Lage und wegen der beabsichtigten Nutzungen generell auszuschließen.

Der maßgebliche Grund für den Ausschluss des Einzelhandels ist das Ziel des Fachgutachtens zur Standortsicherung des Einzelhandels des Büros Dr. Heider vom Februar 2008 (vgl. u.a. Anlage 1 und Anlage 2):

Ziel dabei ist es, die verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt und in den Stadtteilen zu sichern, gleichzeitig das in der Vergangenheit immer mehr ausufernde „Einkaufen auf der grünen Wiese“ besser zu steuern. Vor allem die weitere Ausdehnung des innenstadtrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll verhindert werden, eine "Stadt der kurzen Wege" und eine „lebendige Innenstadt“ sollen wieder Priorität haben.

Das Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 513 A korrespondiert mit den früheren Bauleitplanungen der Stadt, (Bebauungsplan Nr. 500 bzw. 500 a „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ (i.A.), Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“), die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern.

Letztlich kann damit langfristig mehr Potential für die Altstadt, deren altstadtnahe Bereiche und der festgelegten „Nahversorgungsbereiche“ gesichert werden.

## **2.3 Ausnahmen von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

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

Die Zulassung erfolgt deshalb als Ausnahme, um z.B. bei Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes einen Verkauf ihrer Produkte in unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktionsfläche sicherzustellen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als max. 300 m<sup>2</sup> beträgt und diese in unmittelbar räumlichem Zusammenhang mit der Produktionsstätte steht. Diese Regelung soll eine flexible Handhabung z.B. produzierender Betriebe unterstützen.

## 2.4 Ausschluss „Innenstadtrelevanter Sortimente“

Der Ausschluss der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ fußt auf dem beschlussmäßig behandelten Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim des Büros für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider, Augsburg vom Februar 2008 und der dabei erarbeiteten „Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim“ (s.a. Anlage 3 zur Begründung!) mit Benennung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ und der „Nichtinnenstadtrelevanten Sortimente“.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 - Abs. 9 BauNVO wird aus den vorgenannten 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. Mit der vorliegenden Planung zum Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen soll dieser städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt und wo möglich wieder zurück genommen werden. Solche Veränderungen laufen dem Ziel eines in erster Linie für das produzierende Gewerbe bestimmten Gewerbegebietes nachhaltig zuwider (Fickert/Fieseler zur BauNVO, Rd.Nr. 8.13). Die bereits bestehende disparate Verteilung der Einzelhandelsnutzungen und die Gefahr weiterer Fehlentwicklungen ist der Anlage 1 mit entsprechender Darstellung zu entnehmen.

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

Zum Zweiten soll die Regelung mit Ausschluss der „innenstadtrelevanten Sortimente“ der Stadt Mindelheim den nötigen Planungsspielraum verschaffen, aktiv eine bevölkerungsnahe Versorgung ihrer Bürger sicherzustellen.

Mit dem Ausschluss sollen der in gewerbliche Baufläche geänderte Umgriff wieder dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Gleichzeitig soll damit eine Stabilisierung der Bodenpreise erfolgen, da erfahrungsgemäß die Grundstückspreise bei einer über produzierendes Gewerbe hinausgehenden Nutzung signifikant ansteigen. Die in der Stadt Mindelheim hohen Grundstückspreise für gewerbliche Flächen sind auf diese spekulative Entwicklung zurückzuführen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungsart wird die Gewerbeansiedlung für Handwerk und produzierendes Gewerbe wieder finanzierbar zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **2.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgt wegen der Lage im Umfeld des Bahnhofes und der starken Verkehrsbelastung auf den klassifizierten Straßen im Kreuzungsbereich, aber auch wegen der städtebaulich besonders hochwertigen Stadteingangssituation. Ziel dabei ist es insbesondere auch, nach Aufgabe der Sondergebietsnutzung die gewerbliche Struktur für die Produktion und Lagerung wieder zu gewinnen.

Es ist allgemeiner städtebaulicher Erfahrungssatz, dass Vergnügungsstätten wie Spielhallen, zumindest wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorhanden sind, sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, in dem sie den sog. „trading-down-Effekt“ auslösen (BVerwG B. v. 21.12.1992 – 4 B 182.92 – Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 15); Auch in diesem Zusammenhang ist die Umstellung auf die neue BauNVO 1990 sachgerecht (Ur. v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – DVBl 1995, 515 Spielhalle).

## **2.6 Verkehrskonzept und Erschließung, Stellplätze**

Mit der Änderung der Gebietskategorie von Sondergebiet in Gewerbegebiet ist ein deutlich verringertes Verkehrsaufkommen zu erwarten, insbesondere des Pkw-Verkehrs.

Die Anlieferung mit LKW kann von der Landsberger Straße her erfolgen.

Vom Kreuzungsbereich sind die Grundstückszufahrten bereits weitest möglich aus dem Kreuzungsbereich herausgerückt, um die Verkehrsabläufe nicht zu beeinträchtigen.

Die Situierung der Stellplätze ist weitgehend unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, die Zufahrten ebenso.

Es kann wegen der gewerblichen Umnutzung davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Stellplätze gesamt nicht ausgenutzt werden müssen. Für die gewerblichen Nutzungen ist im Übrigen die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim anzuwenden.

## **2.7 Ausschluss bzw. Beschränkung von Wohnungen**

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 Grundstückes muss eindeutig Vorrang haben und darf nur dazu dienen im Planungsbereich günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Gewerbebetriebe dürfen nicht durch Konflikte mit der Wohnnutzung in ihrer Tätigkeit im Rahmen des § 8 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden.

## **2.8 Immissionsschutz**

Nach derzeitiger Sachlage und den beabsichtigten Nutzungen als Gewerbegebiet mit Lagerflächen und Logistik mit lediglich mehreren LKW-Lieferungen kann davon ausgegangen werden. Allerdings wird es nach Vorabstimmung mit dem zuständigen LRA notwendig sein, diesen Punkt i.Z. mit dem Bauantrag nochmals abschließend zu prüfen.

Schützenswerte Wohnnutzung befindet sich wegen des gewerblichen Standortes ohnehin nicht in unmittelbarer Nähe, lediglich ein aufgelassenes landwirtschaftliches Anwesen.

## **2.9 Grünordnungskonzept**

Das bisherige Grünordnungskonzept wird unverändert übernommen, wobei bestehende Bäume und Gehölze vorrangig zu erhalten sind. Dieses Grünordnungskonzept sieht eine Randbepflanzung des gesamten Gebietes mit Großbäumen und Sträuchern vor. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Kopfbau an der Kreuzung; dieser sollte als *point-de-vue* frei bleiben von Bepflanzung.

Die Mindestbreite des Grünstreifens beträgt zum Nachbargrundstück 3,50 m. An diesen schließen sich Senkrechtstellplätze mit Rasenfugen und kleinteiligem Pflasterbelag an. Zur Landsberger Straße wird der Gesamtbereich als Grünfläche festgelegt, da hier Umfahrten städtebaulich stören. Zur Allgäuer Straße hin ist der bisher festgesetzte Grünstreifen mit größtenteils 5 m beibehalten mit Großbaumreihe.

Im Innern werden Bauminseln festgesetzt ausgehend vom Bestand. Auf die Festsetzung von ausreichend großen Baumstandsflächen bereits im Ausgangsbebauungsplan wurde besonderer Wert gelegt, um die Entfaltung der Bäume auch tatsächlich zu ermöglichen.

Gemäß BauNVO ist eine Grundflächenzahl vom maximal 0,8 zulässig. Damit müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche unversiegelt erhalten bleiben (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## **2.10 Naturschutz und Artenschutz**

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind direkt im Gebiet auch keine Biotopie vorhanden.

Die Belange des sonstigen Artenschutzes können im Zusammenhang mit der Umsetzung der Satzung abgearbeitet werden.

Wegen der vorhandenen Bebauung und der groß dimensionierten, landschaftszerschneidenden Straßentrassen sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das (Bau-) Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen. Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

### 3.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Nutzungsänderung von Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt in ein übliches Gewerbegebiet sind insbesondere Verkaufsflächennutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Dieses Gebiet soll zukünftig wieder der Produktion, der Lagerung und dem Vertrieb dienen.

Die Zulassung von nur betriebsbezogenen Wohnungen soll sicherstellen, dass das Gebiet nicht von innen heraus übermäßige Schutz-Anforderungen und Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung unterliegt.

Durch die unveränderte Übernahme von GRZ und GFZ sind aber ansonsten keine Einschränkungen bei den maßgeblichen Grund- und Geschossflächen zu erwarten.

Festzuhalten ist auch, dass der Antrag auf Änderung der Gebietskategorie vom Grundstückseigentümer selbst ausgeht.

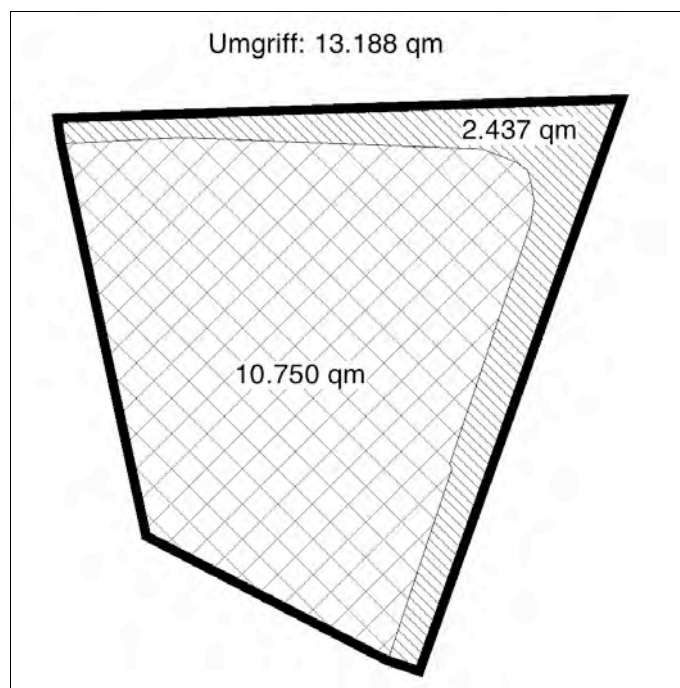
### 4.0 Erschließung, überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Mindelheim voraussichtlich keine Erschließungskosten außer Planungskosten für die Bebauungsplanung.

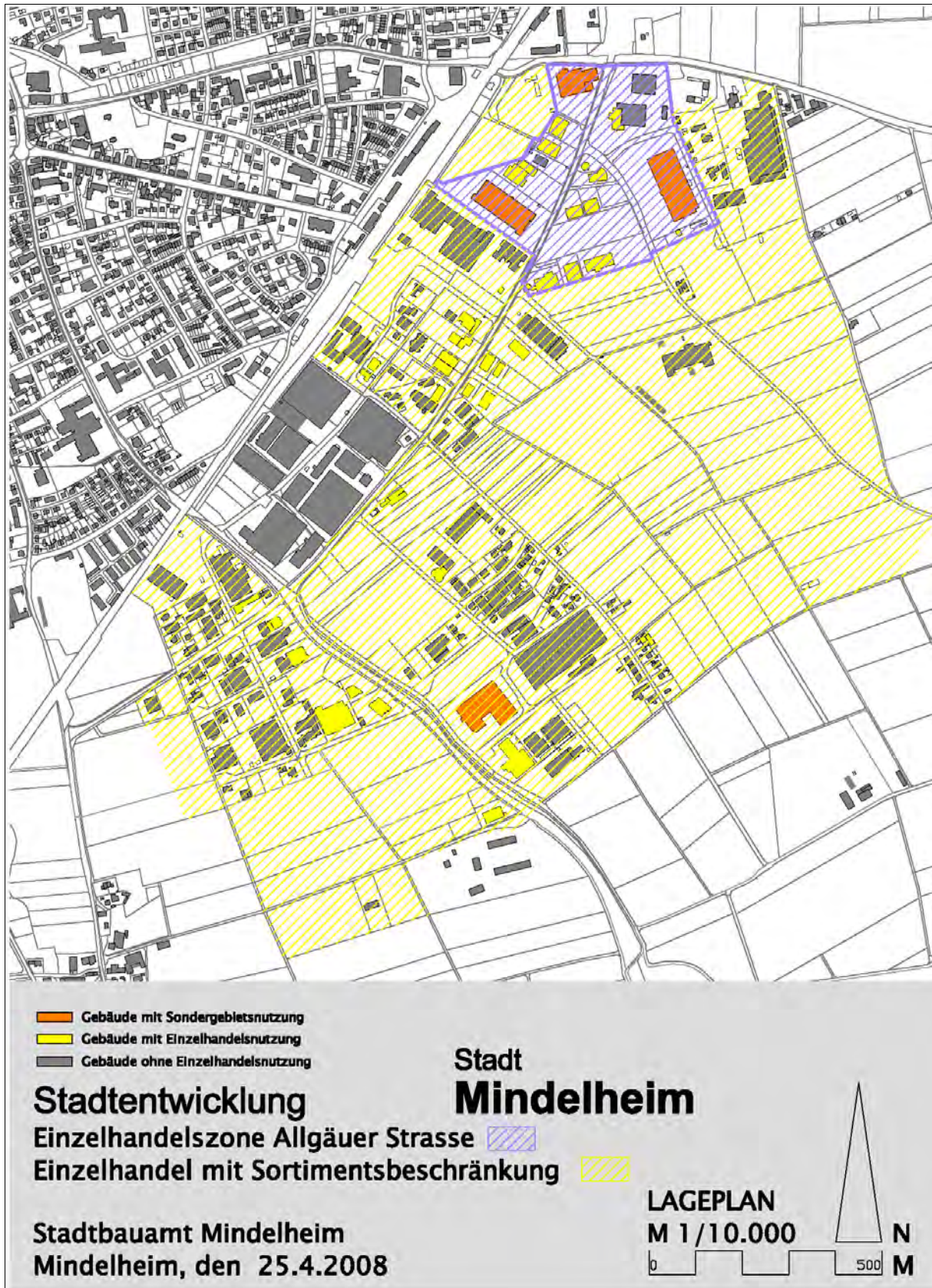
### 5.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 513 A umfasst insgesamt 13.188 m<sup>2</sup>. Es unterteilt sich in

- Gewerbegebiet 10.750 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Untergliederung 2.347 m<sup>2</sup>

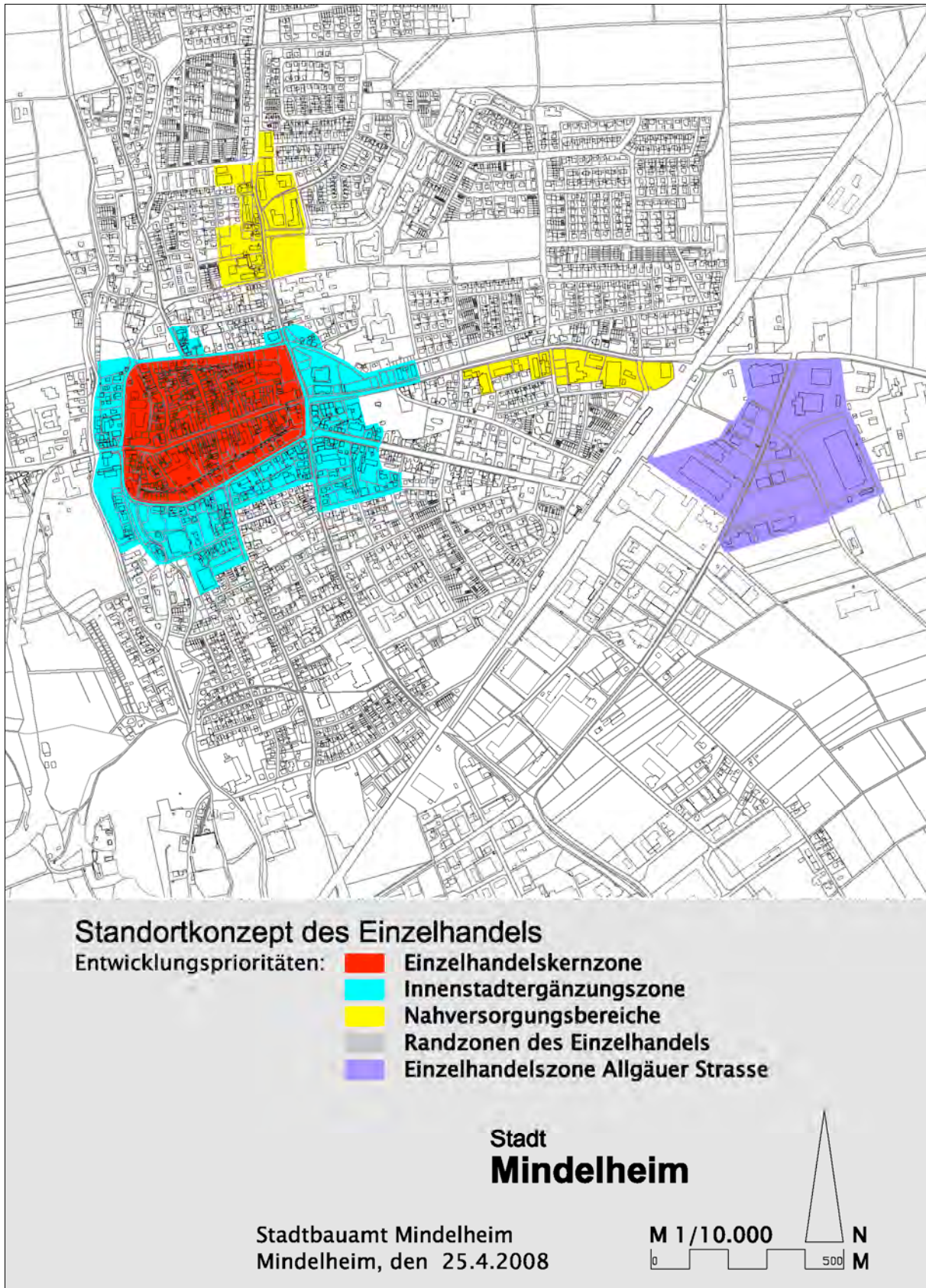


Anlage 1: Bestandsaufnahme des Einzelhandels südlich der Bahnlinie (= Allgäuer Straße mit Umfeld); Gebäudebezogene Einzelhandelsnutzungen



Quelle: Stadtbauamt Mindelheim, Stadtbaumeister Frey

Anlage 2: Lageplan Standortkonzept des Einzelhandels; Abgrenzung der Einzelbereiche  
Geringfügig geänderte Abgrenzung nach Stadtratsbeschluss vom 26.05.2008



nach: Gutachten „Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim“, Büro Dr. Heider, Augsburg, Februar 2008

Anlage 3: Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim mit Benennung der „Innenstadtrelevanten Sortimente“ und der „Nichtinnenstadtrelevanten Sortimente“

Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Mindelheim

'Innenstadtrelevante Sortimente': (die grün markierten Sortimente sind zudem 'nahversorgungsrelevante Sortimente' und damit auch in den Nahversorgungsbereichen zulässig)	'Nicht innenstadtrelevante Sortimente':
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost	- Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika	- Computer und Bürotechnik
- Apotheken, medizinische Artikel	- Leuchten
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren	- Farben, Tapeten
- Schuhe, Lederwaren	- Herde, Öfen
- Baby- und Kinderausstattung	- Bodenbeläge, Teppiche
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen	- Pflanzen und Zubehör
- Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien	- Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser,
- Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	- Baustoffe, Bauelem., Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rolläden, Rollos
- Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik	- Fahrräder
- Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)	- Elektroinstallationsbedarf
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften, Büro-, Schulbedarf	- Werkzeuge, Maschinen und -zubehör
- Blumen, Tiernahrung, zoologischer Fachhandel	- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Foto, Optik, Schmuck	- Kfz und Zubehör
- Spielwaren	- Motorräder und Zubehör
- Sportartikel, Camping-/Outdoorartikel	- Landmaschinen
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf	- Boote und Campingzubehör
	- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

aus: Gutachten „Standortentwicklungskonzept des Einzelhandels für die Stadt Mindelheim“, Büro Dr. Heider, Augsburg, Februar 2008