



## **GEMEINDE WILBURGSTETTEN**

Landkreis Ansbach

### **Bebauungsplan „Gewerbepark Süd an der B25“ 3. Änderung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 27.04.2022

Projekt-Nr.: 3130.020

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Wilburgstetten**

Alte Schulstraße 8  
91634 Wilburgstetten  
Telefon: 09853 3800-17  
Fax: 09853 3800-55  
E-Mail: [info@wilburgstetten.de](mailto:info@wilburgstetten.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:  
Sebastian Moll, M. Eng. Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gründe und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	4
3.4	Einfriedungen .....	4
3.5	Zufahrten.....	5
<b>4</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>5</b>

## 1 Gründe und Ziele der Planung

Der Gemeinderat Wilburgstetten hat in seiner Sitzung vom 27.04.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd an der B 25“ beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung vom 15.07.2004 rechtskräftig und bereits zwei Mal geändert. Die letzte Änderung wurde am 22.06.2018 rechtskräftig.

Der Anlass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus zwei wesentlichen Gründen:

1. Die Gemeinde Wilburgstetten strebt an der besonderen Lage am Ortseingang und in der Nähe zur Stadtmitte die Entstehung eines hochwertigen Gewerbegebiets an. Die Ansiedlung zweier Lebensmittel-Vollsortimenter sowie die bereits geplanten Einzelhandels- und Büronutzungen unterstreichen dies. Im Bereich des Bebauungsplans wird derzeit eine Fläche als eigenständige Lagerfläche genutzt, welche gem. § 8 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Eine solche Nutzung, als eigenständige Lagerfläche passt jedoch nicht zu der Vorstellung eines hochwertigen Gewerbegebietes und kollidiert mit den bestehenden und geplanten Nutzungen. Von der bestehenden Lagerfläche gehen bereits jetzt negative Auswirkungen, wie die Verschmutzung der Straße, die Gefährdung der Verkehrssicherheit durch parkende LKWs und die unregelmäßige Zufahrt zum Gelände, aus. Dies hat nicht nur einen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild, sondern auch auf das Interesse potenzieller hochwertiger Gewerbebetriebe. Da dies zu einer negativen städtebaulichen Entwicklung (sog. Trading-down-Effekt) führen könnten, plant die Gemeinde Wilburgstetten gem. § 1 Abs. 9 BauNVO einen Ausschluss von eigenständigen Lagerflächen. Die notwendigen, besonderen städtebaulichen Gründe liegen somit vor.

Für die bestehende Lagerfläche liegen bereits Pläne zur Umsiedlung in ein anderes Gewerbegebiet vor. Der Bauantrag hierfür wurde bereits positiv vom Gemeinderat beschieden. Zudem gilt der Ausschluss der eigenständigen Lagerflächen nur für diesen Bebauungsplan mit dem Ziel eines hochwertigen Gewerbegebiets. In allen weiteren gewerblichen Bauflächen ist diese Nutzung weiterhin zulässig.

2. Der Gemeinde Wilburgstetten liegt eine konkrete Anfrage eines großflächigen Einzelhändlers innerhalb des Geltungsbereichs vor. Da diese Nutzung in dem vorliegenden Gewerbegebiet gemäß der BauNVO nicht zulässig ist, muss der Bebauungsplan für diese Fläche geändert und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Darüber hinaus werden im Zuge dieser Änderung die Festsetzungen zu den Einfriedungen und den Zufahrten für die Grundstücke angepasst. Dies erhöht die Sicherheit und städtebauliche Qualität des Straßenraums und trägt somit ebenfalls zur Entstehung eines hochwertigen Gewerbegebiets bei.

Die Gemeinde Wilburgstetten strebt mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die vorliegende Anfrage an.

## 2 Verfahrenswahl

Da die Grundzüge der Planung berührt werden und es sich nicht um eine Nachverdichtungsmaßnahme gem. § 13 a BauGB handelt, wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Der Umweltbericht wird zum zweiten Verfahrensschritt ergänzt.

## 3 Festsetzungen

Im folgenden Punkt wird ausschließlich auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Die bisherigen, nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Dasselbe gilt für die Begründung, etwaige Gutachten und sonstige Anlagen wie beispielsweise die Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Um - wie eingangs beschrieben - einer negativen städtebaulichen Entwicklung entgegen zu wirken, werden auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerflächen ausgeschlossen.

Neben den bestehenden Gewerbeflächen wird auf der Fl.-Nr. 1093/10 und auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1093/19 gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird auch für das Sondergebiet eine maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 angesetzt. Diese gilt für alle Teilflächen des Bebauungsplanes gleichermaßen und orientiert sich an den bisher festgesetzten Werten für die Gewerbegebiete.

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet darf 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan und sind, wie in einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet üblich, großzügig gewählt. Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 3.4 Einfriedungen

Um sowohl die Betriebe als auch den Straßenraum der Erschließungsstraße zu schützen, werden die bisherigen Regelungen, wonach eine Einfriedungspflicht nur entlang der B 25 gilt ausgeweitet. Es wird demnach festgesetzt, dass alle Grundstücke, die direkt an die Erschließungsstraße grenzen, einzufrieden sind.

Es sind Zäune aus Draht, Metall oder Holz bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße muss dabei mindestens 6,0 m betragen.

### 3.5 Zufahrten

Pro Grundstück und Straßenseite sind maximal zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von 15,00 m zulässig. Dies gewährleistet eine ruhige und sichere Straßenführung.

## 4 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes werden im Umweltbericht behandelt. Dieser wird zum zweiten Verfahrensschritt ergänzt.

## 5 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		54.860 m <sup>2</sup>
1.	Gewerbegebiet (GE) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	30.705 m <sup>2</sup> 40.850 m <sup>2</sup>
2.	Sondergebiet (SO) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	7.490 m <sup>2</sup> 6.200 m <sup>2</sup>
3.	Versorgungsfläche	
4.	Verkehrsflächen <i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon Rad- und Fußweg</i>	6.510 m <sup>2</sup> 4.310 m <sup>2</sup> 2.100 m <sup>2</sup>
5.	Grünflächen <i>davon öffentliche Grünfläche</i> <i>davon private Grünfläche</i>	10.130 m <sup>2</sup> 8.180 m <sup>2</sup> 1.940 m <sup>2</sup>

## 6 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Wilburgstetten verfolgt die Änderung des Bebauungsplans mit hoher Priorität. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Planungen im Herbst 2022 abgeschlossen sind und direkt im Anschluss daran mit den ersten Baumaßnahmen begonnen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird nicht nur die planungsrechtliche Voraussetzung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen, sondern auch die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets in besonderer Lage am Ortseingang gesichert.