

Bekanntmachung Nr. 23/2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“ zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 281, 281/2 und 281/3, jeweils Gemarkung Frickenfelden;

- Bekanntmachung der Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
i. V. m. Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren)**
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Frickenfelden I“ zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 281, 281/2 und 281/3, alle Gemarkung Frickenfelden (Spitalfeldstraße 7 und 9 und Weinstraße 2) beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Christofori und Partner, 91560 Heilsbronn, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.12.2021 gebilligt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit bekannt gemacht.

Die Stadt Gunzenhausen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Frickenfelden I“ erneut zu ändern. Die vorhergehende, 6. Änderung der Bauleitplanung wurde 2018 rechtskräftig. In diesem Zuge wurde im Planungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt. Die Umsetzung dieses rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte allerdings nicht. Das ursprüngliche Altmühlcenter steht derzeit leer oder wird nur teilweise für anderweitige Nutzungen herangezogen.

Es ist nun ein ortsansässiges Unternehmen mit dem Entwicklungswunsch der Flächen des ehemaligen Altmühlcenters an die Stadt Gunzenhausen herangetreten.

Das sonstige Sondergebiet für Einzelhandel soll nun zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet umgenutzt werden. Somit kann der Vorhabenträger die geplanten gewerblichen Nutzungen in den leerstehenden Gebäuden des ehemaligen Altmühlcenters umsetzen.

Aktuell widersprechen jedoch die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen dieser Nachnutzung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten von Gunzenhausen. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Spitalfeldstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Westen: durch die Weinstraße und angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung
- im Süden: durch die Steinkreuzstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Osten: durch den Amselweg und angrenzende Wohnbebauung

Die Lage des Geltungsbereichs ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen. Der Planungsbereich ist mittels roter Markierung gekennzeichnet:



Die Änderung des Bebauungsplans durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Es wird der § 4c BauGB nicht angewendet.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Rathaus bis auf weiteres für den Publikumsverkehr nur nach vorgehender Terminvereinbarung zu erreichen. Es wird daher explizit auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren im Internet hingewiesen. Die Unterlagen sind auf dem Internetauftritt der Stadt Gunzenhausen unter der Adresse

<https://www.gunzenhausen.de/bauleitplanverfahren.html> zu finden. Bei Fragen zum Verfahren bzw. den ausgelegten Unterlagen können Sie das Stadtbauamt telefonisch (Tel. 09831/508-171 o. -174) oder per E-Mail (bauamt@gunzenhausen.de) erreichen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung und Begründung wird in der Zeit von

Dienstag, 08.02.2022 bis einschließlich Mittwoch, 09.03.2022

unter der genannten Internetadresse zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Darüber hinaus liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der gleichen Zeit im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus. Eine Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus kann derzeit nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Stadtbauamt (Tel. 09831/508-171 o. -174) erfolgen. Wir bitten zu beachten, dass aus Gründen des Infektionsschutzes sowie der Vorsorge für die Bürger der Stadt Gunzenhausen die Einsichtnahme nur Einzelnen erfolgen kann. Der Zugang zum Rathaus ist nur in Übereinstimmung mit den 3G-Regeln (getestet, genesen, geimpft) und unter Vorlage des entsprechenden Nachweises möglich.

Die allgemeinen Dienstzeiten sind:

Mo., Di. 8 – 12 Uhr, 14 – 16 Uhr

Mi. 8 – 12 Uhr

Do. 8 – 12 Uhr, 14 – 17 Uhr

Fr. 8 – 12.30 Uhr

Interessierte Personen können sich in der Zeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen informieren und evtl. Bedenken und Anregungen vorbringen. Stellungnahmen können schriftlich, auch in elektronischer Form per E-Mail (bauamt@gunzenhausen.de) oder telefonisch zu Protokoll abgegeben werden.

Die ausgelegten Planunterlagen bestehen aus der Satzung samt Planblatt im Maßstab 1:1000 mit Festsetzungen und Hinweisen und der dazugehörigen Begründung mit Anlagen.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen zu finden ist.

Die Ergebnisse dieser frühzeitigen Beteiligung werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt erörtert und abgewogen. Auskunft erhalten Sie hierzu im Rathaus Gunzenhausen, Bauverwaltung, Zimmer Nr. 28, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten.

Stadt Gunzenhausen
– Stadtbauamt –

Es gilt die amtliche Bekanntmachung durch Aushang bei der Stadt Gunzenhausen sowie durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten