



Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen

## **Bekanntmachung Nr. 82/2025**

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

**„Sonnenstraße 4“, im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 330 der Gemarkung Gunzenhausen;**

- Bekanntmachung der Aufstellung 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 29.04.2025 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonnenstraße 4“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 330 der Gemarkung Gunzenhausen, (Sonnenstraße 4), beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 11.04.2025, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro Heller GmbH, Herrieden, gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit bekannt gemacht.

In der Stadt Gunzenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum, insbesondere in zentralen Lagen. Durch einen Vorhabenträger ist die Umplanung des aktuell ungenutzten Grundstücks des ehemaligen Fossilien- und Steindruckmuseum in der Sonnenstraße geplant. Es ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Die Umnutzung trägt dazu bei, die derzeit direkt an die Altstadt angrenzenden brachliegenden Flächen, zu aktivieren. Ziel ist es, durch einen wesentlichen Wohnanteil, den Bedarf zu decken und durch die gewerbliche Nutzung in den unteren Stockwerken zur weiteren Belebung des Viertels beizutragen. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung ausreichender Stellplätze, die sowohl für die geplanten Nutzungen dienen als auch dem bereits jetzt schon bestehenden Parkplatzmangel Rechnung zu tragen.

Da die geplante bauliche Struktur nach dem derzeit für das Plangebiet geltenden Baurecht (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch [BauGB]) nicht in gewünschter Weise umgesetzt werden kann, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen, zentrumsnahen Siedlungsfläche und soll daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Derzeit ist der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonnenstraße 4“ bedarf es aufgrund der geplanten Ausweisung eines urbanen Gebiets keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 2.790 m<sup>2</sup>.

Die Lage des Planbereichs ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen:



(Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 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, abgesehen wird.

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

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonnenstraße 4“ bestehend aus dem Planblatt und der Satzung mit Begründung ist auf dem Internetauftritt der Stadt Gunzenhausen unter der Adresse

<https://www.gunzenhausen.de/bauleitplanverfahren.html> in der Zeit von Dienstag, dem 20.05.2025 bis einschließlich Freitag, dem 20.06.2025 veröffentlicht. 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](mailto:Bauamt@gunzenhausen.de)) erreichen.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der gleichen Zeit im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus.

Die allgemeinen Dienstzeiten sind:

Mo. – Do. 8 – 12 Uhr

Di. 14 – 16 Uhr

Do. 14 – 17 Uhr

Fr. 8 – 12:30 Uhr

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an [Bauamt@gunzenhausen.de](mailto:Bauamt@gunzenhausen.de) und bei Bedarf in Textform an die Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und § 4a Abs. 6 BauGB).

Stadt Gunzenhausen

- Stadtbauamt -

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