

**STADT WÖRTH A.D. DONAU**

**LANDKREIS  
REGENSBURG**

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

### **1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOHER BÜHL“**

**FASSUNG VOM: 14.02.2019**



**VOGELSANG**

**Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
www.vogelsang-plan.de**

## **1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanergänzung**

Die Stadt Wörth a. d. Donau hat ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erlassen (erarbeitet durch Büro Planwerk, Nürnberg). Dessen Inhalte und Ziele wurden vom Stadtrat im Mai 2018 beschlossen. Darin werden zum einen ein Zentraler Versorgungsbereich sowie zwei Nahversorgungsbereiche für das Stadtgebiet definiert und zum anderen ortsspezifische Sortimentslisten „Wörther Liste“ (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) festgelegt.

Um dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept planungsrechtlich umzusetzen, verfolgt die Stadt Wörth a.d. Donau das Ziel, die relevanten Bebauungspläne, in welchen aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung Einzelhandelsvorhaben zulässig sind, anzupassen. Mit der hiesigen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes „Hoher Bühl“ sollen nun die Ergebnisse und Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich in diesem Bebauungsplan und für einen kleinen ergänzenden Bereich umgesetzt werden.

Für den Umgriff des Ergänzungsbereiches wurde die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches „Regensburger Straße“ des EEK herangezogen. Der Großteil dieses Nahversorgungsbereiches liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hoher Bühl“. Lediglich ein östlich angrenzender Bereich (im Bebauungsplan als Teilbereich „B“ bezeichnet) ist nicht Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans und liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB. Die Einbeziehung dieses Bereiches in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall möglich, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt sind und für die räumliche Ergänzung lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Nach § 9 Abs. 2a BauGB können auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) in einem Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche getroffen werden. Demnach wird dann festgesetzt, dass nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig sind. Eine Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich für den Teilbereich „B“ dann nach §34 BauGB und der nun getroffenen Festsetzung.

Für den Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hoher Bühl“ (im Bebauungsplan als Teilbereich „A“ bezeichnet) erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Nutzung des Baugebiets. Dies umfasst im Wesentlichen die Aufnahme und Festsetzung der neuen Sortimentsliste. Sämtliche weiteren Festsetzungen, Hinweise und baurechtlichen Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hoher Bühl“ bleiben weiterhin bestehen und werden durch diese 1. Ergänzung des Bebauungsplans nicht tangiert. Eine Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich für den Teilbereich „A“ dann nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der nun getroffenen Ergänzung.

Das Planblatt (Teil A) dient nun zur Festsetzung des zu ergänzenden räumlichen Bereiches und zur Gliederung/Zuordenbarkeit der ergänzenden Festsetzungen. Die ursprüngliche Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen, Hinweise sowie die Begründung des Bebauungsplans „Hoher Bühl“ behalten vollständig ihre Gültigkeit.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes „Hoher Bühl“ umfasst die Flurstücke mit den Nummern: 776/2 (TF), 778 (TF), 779, 780, 780/1, 781 (TF), 782 (TF), 786/4, 786/6, 786/7 der Gemarkung Wörth a.d. Donau. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,61 ha.

Dabei erstreckt sich die nun vorgesehene räumliche Ergänzung des Geltungsbereiches auf einen Teilbereich des Flurstücks 786/4 und umfasst 3.106 m<sup>2</sup>. Die restlichen Flurstücke sind bereits Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hoher Bühl“.

### 3 Verfahren

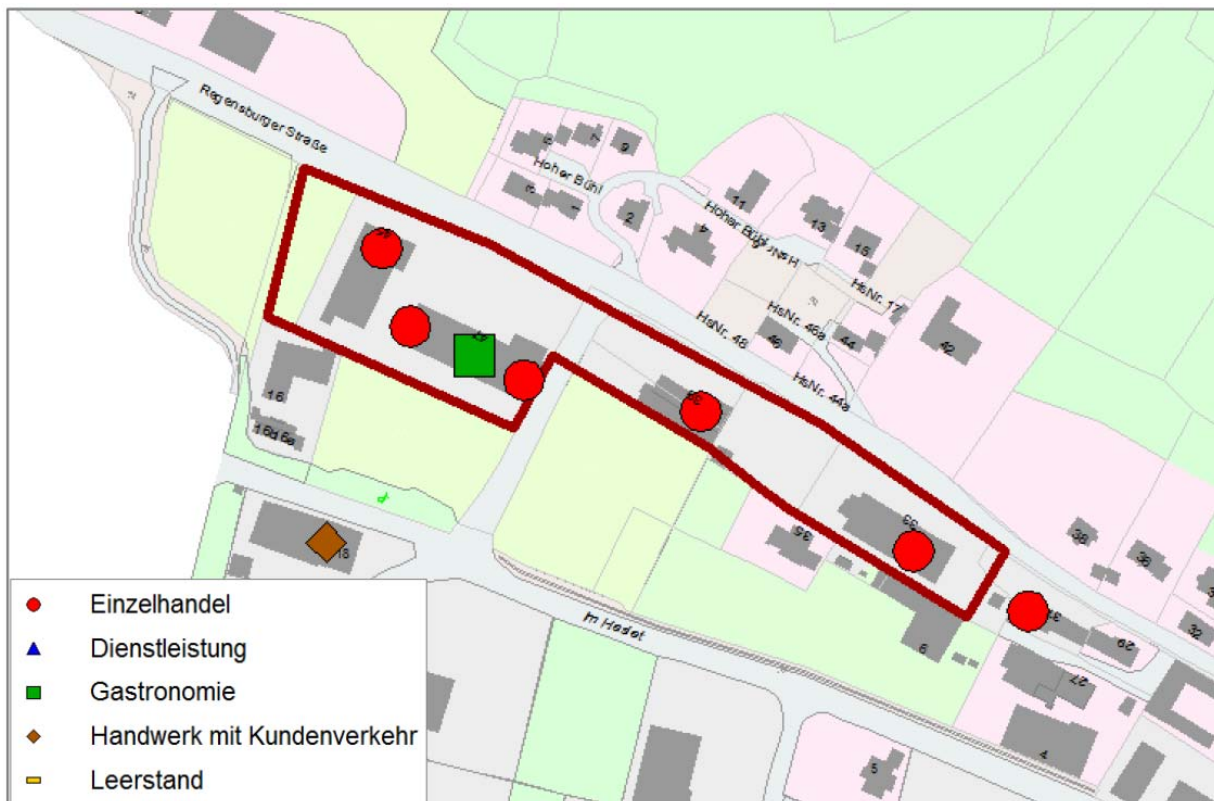
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Hoher Bühl“ wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Anpassung der Nutzungen an das Einzelhandelsentwicklungskonzept die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans „Hoher Bühl“ bleibt unverändert.

In Folge des Vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

### 4 Eingriffsregelung

Durch diese Bebauungsplanergänzung werden weiterhin keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vorher erfolgt oder zulässig gelten. Die Anpassung der zulässigen Nutzungen an das Einzelhandelsentwicklungskonzept ermöglicht keine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

### 5 Anpassung der textlichen Festsetzungen an die Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK)



Nahversorgungsbereich Regensburger Straße (EEK, Seite 79)

Der westliche Teil des Nahversorgungsbereiches (Teilbereich „A“ der Bebauungsplanergänzung) ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hoher Bühl“ als Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend sind hier Einzelhandelsbetriebe zulässig. Aktuell schließt der Bebauungsplan „Hoher Bühl“ jedoch keine Sortimente aus.

Der östliche Teil des Nahversorgungsbereiches (Teilbereich „B“ der Bebauungsplanergänzung) ist nicht Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hoher Bühl“ oder eines anderen Bebauungsplanes, so dass dieser aktuell nach §34 BauGB zu beurteilen ist.

Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Wörth a.d. Donau sind zentrenrelevante Sortimente für den gesamten Nahversorgungsbereich auszuschließen, was nun sowohl den Teilbereich „A“ als auch den Teilbereich „B“ betrifft.

Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeitete „Wörther Liste“ für Sortimente unterscheidet in die Kategorie „zentrenrelevante Sortimente“, die ausschließlich im ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wörth vorgehalten werden sollen sowie in die Kategorie „Sortimente, die auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können“. Da der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung außerhalb des definierten Zentralen Versorgungsbereichs liegt, können hier lediglich Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der zweitgenannten Kategorie angesiedelt werden. Entsprechend der im EEK erarbeiteten „Wörther Liste“ werden die in diesen Gebieten zulässigen Sortimente nun klarstellend in die textlichen Festsetzungen übernommen. Nicht festgesetzte Sortimente sind nicht zulässig.

Für den Teilbereich „A“ erfolgt nun eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hoher Bühl“, so dass für diesen Bereich Einzelhandelsbetriebe nur noch entsprechend der Vorgaben des EEK und den hier abschließend geregelten Sortimenten zulässig sind. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit.

Für den Teilbereich „B“ erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB, wonach die zulässigen baulichen Nutzungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eingeschränkt werden. Auch hier sind dann Einzelhandelsbetriebe nur noch entsprechend der Vorgaben des EEK und den hier abschließend geregelten Sortimenten zulässig. Im Gegensatz zum Teilbereich „A“ erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben für den Teilbereich „B“ neben der nun getroffenen Festsetzung nach § 34 BauGB.

Durch die vorgenannte Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hoher Bühl“ sowie durch die räumliche Ergänzung wurden die im EEK im Kapitel 9 angeführten Ziele planungsrechtlich umgesetzt. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Wörth sowie dessen Stadtzentrum erhalten und gestärkt werden.

## **6 Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Autobahn A 3 liegt sowie entlang der Staatsstraße St 2125. Das Plangebiet ist von Lärmimmissionen infolge des Verkehrs dieser Straßen betroffen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bei genehmigungspflichtigen Um- und Anbauten sowie Neubauten sind auf Genehmigungsebene zu beachten. Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen können gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten nicht geltend gemacht werden.

## **7 Versorgung**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Telekom. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einführen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Nürnberg, 14.02.2019

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang / Dipl.-Ing. Christian Piek

## Anhang

Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept mit der „Wörther  
Sortimentsliste“