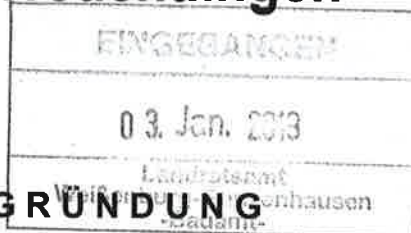


Stadt Treuchtlingen



BEGRÜNDUNG zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans TR 33 „Kurpark Treuchtlingen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan TR 33 a "Baumarkt an der Elkan-Naumburg-Straße"

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen:

Projekteinzugsbereich

Auftraggeber:

Walter Engeler
Hauptstraße 2
91788 Pappenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, den 26.07.2018

Ergänzt: Pleinfeld, den 18.10.2018

Ergänzt: Pleinfeld, den 13.12.2018



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. **Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes**

Für Treuchtlingen hat sich ein Investor für einen Baumarkt gefunden. Dieser hat schon diverse Leerstände sowie auch neue Standorte im Stadtgebiet besichtigt. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1300 der Gem. Treuchtlingen ist man sich soweit einig, dass, soweit die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist auf Basis des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht möglich, da die geplante Verkaufsfläche ca. 1300 m² beträgt.

Um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Baumarkts zu schaffen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans TR 33 „Kurpark Treuchtlingen“ beschlossen.



Auszug aus dem Planblatt mit Übernahme der Plandarstellungen des Vorhabenplanes. Der Vorhabenplan ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

2.1 Örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Treuchtlingen liegt im Süden des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen im Naturpark Altmühltal und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit Heilquellen Kurbetrieb. Treuchtlingen ist über die Staatsstraßen St 2230 und St 2216 an die östliche gelegene Bundesstraße B 2 angeschlossen. Treuchtlingen ist ein Eisenbahnknotenpunkt mit Strecken nach München über Augsburg und Ingolstadt, nach Nürnberg und nach Ansbach.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Treuchtlingen gehört zur Region Westmittelfranken (8), liegt im ländlichen Teilraum und ist im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum dargestellt.

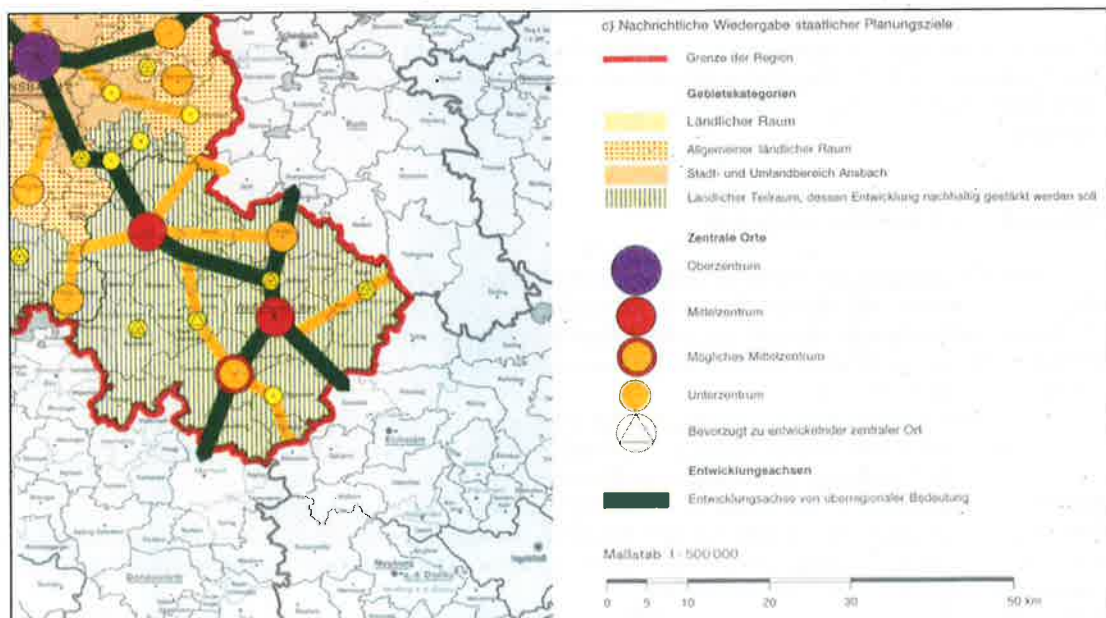
Gemäß dem Regionalplan für Westmittelfranken soll:

(G) Der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Struktur der Region in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftssträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Treuchtlingen ist im Landesentwicklungsplan Bayern als Zentraler Ort enthalten.

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten.

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für das die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern einschlägig sind.

Einzelhandelsgroßprojekte (5.3)

Lage im Raum (5.3.1)

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Die Stadt Treuchtlingen ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt hiermit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, selbst wenn diese überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen.

Lage in der Gemeinde (5.3.2)

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend mit dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs (Baumarktartikel, Gartenartikel) handelt, ist eine Ausweisung auch in städtebaulichen Randlagen möglich und somit der geplante Standort (Fl. Nr. 1300, Gem. Treuchtlingen) zulässig.

Zulässige Verkaufsflächen (5.3.3)

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerung 15 v. H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der Projekteinzugsbereich wurde mit dem Ergebnis erstellt, dass ca. 22.200 Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz im Marktgebiet des Standortes leben. Der Projekteinzugsbereich liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Der geplante Baumarkt hat eine Verkaufsfläche von 1050 m² und eine Außenverkaufsfläche von 250 m².

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Treuchtlingen 2030 (ISEK)

Das Vorhaben liegt außerhalb des ISEK - Gebietes stimmt jedoch mit folgenden Zielsetzungen überein.

- Verbesserung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen
- Nutzung von erschlossenen Brachflächen zur Reduzierung von Neuausweisungen.

Widersprüche zu weiteren Zielsetzungen des ISEK sind nicht gegeben.
Sortimentsüberschneidungen mit dem Sortiment innerstädtischer Einzelhändler sind nur in vertretbarem Umfang gegeben.

2.3 Flächennutzungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.05.1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Treuchtlingen. Im Änderungsbereich ist der FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen. Eine 28. Änderung des Flächennutzungsplans als „Sondergebiet Baumarkt“ läuft im Parallelverfahren.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.890 m² und liegt im nördlichen Stadtgebiet im Bereich der Elkan-Naumburg-Straße in Treuchtlingen.

Im Norden und Süden wird der Änderungsbereich von bestehender gewerblicher Bebauung umgrenzt, im Osten schließt der Kurpark an. Im Westen grenzt das Areal an die Elkan-Naumburg-Straße.

Das bestehende Gebäude im Westen auf der Fl. Nr. 1300 wird derzeit noch, befristet bis 02.10.2023, als Asylunterkunft genutzt.



Auszug aus BayernAtlas

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet SO „Baumarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- Pultdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 5 – 25°

Es gilt die offene Bauweise.

Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, max. 7,00 m betragen.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Werbepylone sind unzulässig.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden bereits hergestellt. Der Vorhabenplanung liegt eine Stellplatzberechnung bei. Die erforderliche Anzahl von Parkplätzen wurde in die Planung übernommen.

Der Vorhabenplan enthält 32 Parkplätze, die teilweise über die Fl. Nr. 1303 angefahren werden. Für die diesbezügliche Nutzung der Fl. Nr. 1303 ist eine geänderte Widmung durch die Stadt Treuchtlingen erforderlich. Im Anschluss an den Änderungsbereich können bei Bedarf weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, damit die Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. GaStellV erfüllt werden.

6. Immissionen

Durch das Vorhaben dürfen am unmittelbar benachbarten Asylantenheim und im Bereich des Kurparks die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 nicht überschritten werden. Der Schutzbedürftigkeit wurde durch die zeichnerische Darstellung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Zeichen 15.6 der „Sonstigen Planzeichen“ nach Planzeichenverordnung PlanV) Rechnung getragen.

In den textlichen Festsetzungen wird eine Anlieferung von Waren in der Nachtzeit untersagt. Der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch ein Gutachten zu erbringen.

7. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist Treuchtlingen der Haupteinheit D59 Fränkisches Keuper-Liasland mit der Untereinheit 110 B Altmühlau zuzuordnen. In der Begründungskarte 8 „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ wird der Bereich der Kategorie „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ zugeordnet.

Die im Vorhabenplan geplanten Maßnahmen finden alle im Bereich bereits gestörtem Boden statt.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Vorfluter für den Geltungsbereich ist die in ca. 70 m Entfernung östlich gelegene Altmühl, ein Gewässer I Ordnung. Die Fl. Nr. 1300 Gem. Treuchtlingen grenzt an der Ostseite an einen Entwässerungsgraben der Sekundärmühle. Der Überschwemmungsbereich der Altmühl wurde im Planblatt dargestellt. Im Änderungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet.

Durch die geplante Nutzung wird im Vergleich zum Bestand der Oberflächenabfluss nicht erhöht. Weder das Rückhaltevolumen des Bodens noch die Grundwasserneubildungsrate werden verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die geplanten Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.

In den textlichen Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerfähiger Beläge enthalten.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 680 mm im Jahr zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse für Treuchtlingen ist aufgrund der gegebenen Topographie nicht zu erwarten. Durch die geplante zusätzliche Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchg), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Pflanzenarten

Der Änderungsbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhangs IV der FFH Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

Tierarten

Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen. Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Erholung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen herkömmlichen eher kleinen Baumarkt mit herkömmlichen Öffnungszeiten.

Lärmimmissionen werden durch Festsetzungen auf die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 beschränkt.

Die Nutzung des unmittelbar anschließenden Asylantenheims ist bis 2023 begrenzt. Das Schutzbedürfnis des Asylantenheims entspricht dem Schutzbedürfnis für „Wohnen im Gewerbegebiet“.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich hat keine Fernwirksamkeit, Das Landschaftsbild wird durch die geplante Umnutzung aufgrund des Gebäudebestandes und der benachbarten Bebauung nicht verändert.

Im bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan sind östlich, im unmittelbaren Anschluss des Änderungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschaftsbildes in Form von breiten Randstreifen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen genügen den Anforderungen zur Einbindung in die Landschaft und zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten.



Ausschnitt Bay. Denkmaltlas

In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Bay. Denkmal Atlas bestehen für den Änderungsbereich keine Eintragungen.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) bleiben.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

8. Naturschutz u. Landschaftspflege

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Die geplante Festsetzung als "Sondergebiet Baumarkt" führt, im Vergleich zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan, zu keiner zusätzlichen Verdichtung im Änderungsbereich. Nachdem kein Eingriff erfolgt, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen besonders der benachbarten Bebauung sowie dem angrenzenden Kurpark sind nicht zu erwarten.

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Pleinfeld, den 13.12.2018

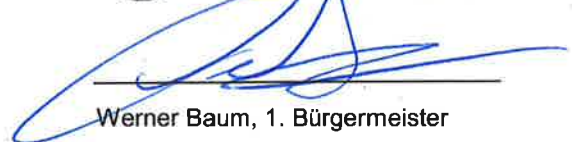


Reinhard Vulpius, Dipl. Ing. (FH)

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den 25. März 2019



Stadt Treuchtlingen
Hauptstraße 31
91757 Treuchtlingen



Werner Baum, 1. Bürgermeister

Stadt Treuchtlingen



Projekteinzugsbereich

zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans TR 33 „Kurpark Treuchtlingen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan TR 33 a "Baumarkt an der Elkan-Naumburg-Straße"

Inhaltsverzeichnis:

1. Ort des Vorhabens
2. Objekt
3. Standort
4. Wettbewerb
5. Einzugsgebiet

Auftraggeber:
Walter Engeler
Hauptstraße 2
91788 Pappenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, den 26.07.2018
Stand: Pleinfeld, den 18.10.2018
Stand: Pleinfeld, den 13.12.2018



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Ort des Vorhabens

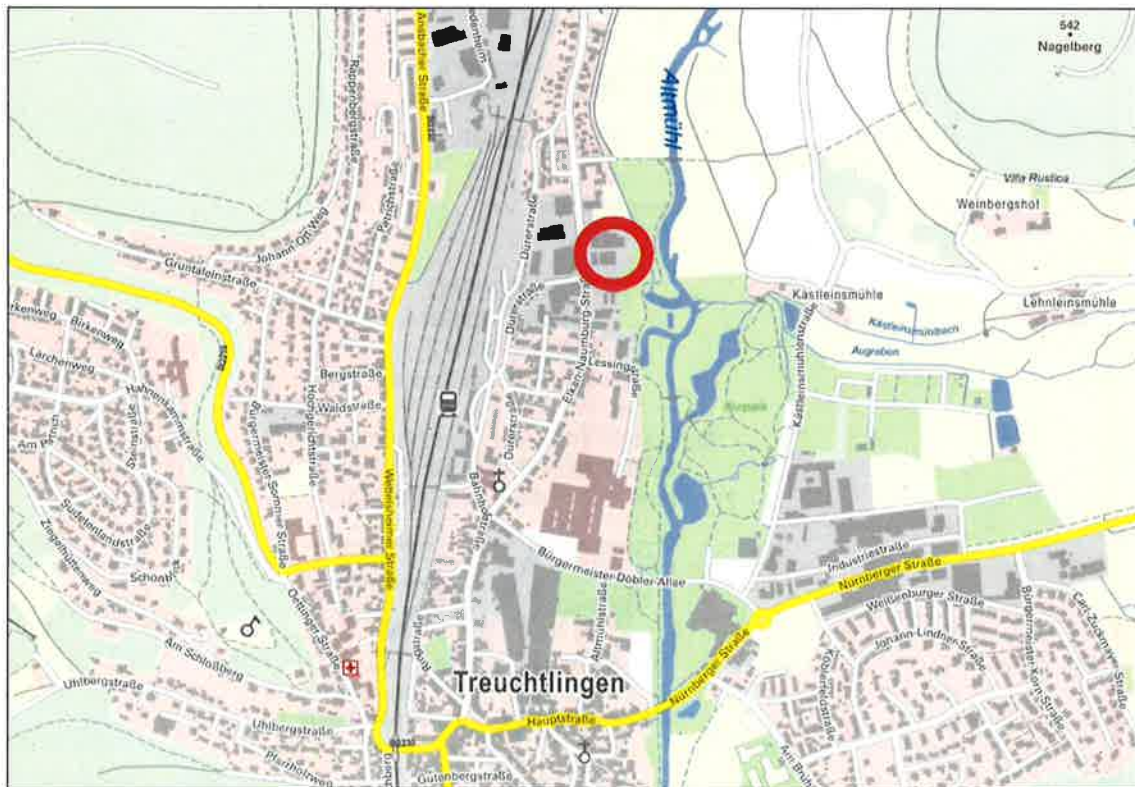
Stadt Treuchtlingen - rund 12.800 Einwohner - 54 Ortsteile
Mittelzentrum gem. LEP im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen -
Lage direkt an der Grenze zum Landkreis Donau-Ries
Einzelhandelszentralität
lt GfK-Nürnberg und / oder IfH-Köln: ca. 70 %
entspricht einem Kaufkraftabfluss von ca. 30 %

2. Objekt

Baumarkt
Breites Nahversorgungsgrundangebot an DIY (do it yourself)
Produkten aus den Bereichen Farben und Lacke, Eisenwaren,
Werkzeug, Baustoffe, Sanitär, Haushalt und
Gartenbedarf unter Einbeziehung von Pflanzen und branchentypischen Ergänzungsartikeln.
Im Sortiment nicht vorgesehen sind Türen, Fenster, Fliesen, Sanitärkeramik und textile Bodenbeläge.

3. Standort

Der Standort befindet sich auf der Fl. Nr. 1300 Gem. Treuchtlingen im Bereich der Elkan-Naumburg-Straße in Treuchtlingen.



Auszug aus BayernAtlas

4.Wettbewerb

Wettbewerb in Treuchtlingen:

- BayWa, Elkan-Naumburg-Straße 39
Baustoff- und Agrarhandel mit ca. 100 m² SB-Shop

Wettbewerb im näheren Umfeld:



Auszug aus BayemAtlas

Weissenburg

- Obi, Augsburgener Straße 69
ca. 6.000 m² gewichtete VF, davon ca. 5.200 m² innen;
Entfernung zum Standort rund 9 km
- BGU Baugeräte-Union, Dettenheimer Straße 1
ca. 8.200 m² gewichtete VF, davon ca. 8.000 m² innen;
Entfernung zum Standort rund 8 km

zum Vergleich: Einzelhandelszentralität ca. 180 - 185!

Weitere Mittelzentren großräumig:

Gunzenhausen

- Obi (ca. 5.300 m² gewichtete VF)
 - BayWa (ca. 4.300 m² gewichtete VF);
- Entfernung rund 27 km

zum Vergleich: Einzelhandelszentralität ca. 180!

Eichstätt

- Obi (ca. 4.700 m² gewichtete VF);

Entfernung rund 27 km

Donauwörth

- Hagebaumarkt (ca. 7.500 m² gewichtete VF)
- Toom (ca. 5.500 m² gewichtete VF);

Entfernung rund 34 km

Nördlingen

- Hagebaumarkt (ca. 6.000 m² gewichtete VF)
- BayWa (ca. 7.200 m² gewichtete VF);

Entfernung rd. 40 km

5. Einzugsgebiet

Für den Standort Treuchtlingen ist anzumerken, dass der Einfluss der hohen Zentralität der benachbarten Kreisstadt Weißenburg nur schwer abschätzbar ist.

Auch die südwestlich verlaufende Grenze zwischen den Regierungsbezirken Mittelfranken und Schwaben hat möglicherweise Einfluss auf das generelle Einkaufsverhalten.

Im originären Marktgebiet des Standorts leben - bei tendenziell rückläufiger Bevölkerungsentwicklung - rund 22.200 Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz.

Externe Streuumsätze sind standortabhängig nicht vollkommen auszuschließen, sollten aber generell nur eine geringe Bedeutung haben.

Aus Vorsichtsgründen wird auf den Ansatz eines speziellen Zuschlags für Streuumsätze verzichtet.

Zone
Ort
Einzugsgebiet und Einwohnerzahl
Bevölkerungszahl in Einwohnern

Zone I

Treuchtlingen
12.800
gesamt
12.800

Zone II

Polsingen
1.850
Markt Berolzheim
1.300
gesamt
3.150

Zone III

Pappenheim
4.050
Langenaltheim
2.200
gesamt
6.250

**Marktgebiet insgesamt
22.200**

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen
Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstr. 2
91781 Weißenburg

01.10.2018

Bauherr: Walter Engeler, Hauptstraße 2, 91788 Pappenheim
Bauvorhaben: Vorhabens- u. Erschließungsplan

STELLPLATZNACHWEIS

Gemäß der Richtlinien der GaStellV

Berechnung Stellplätze

Nutzungsart	Größe	Stellplatzschlüssel	Summe
Läden	940,26 m ²	1 Stellplatz je 40 m ² NF	23,51 St.
Lagerfläche	228,55 m ²	1 Stellplatz je 100 m ² NF	2,29 St.
Außenverkaufsfläche	250,00 m ²	1 Stellplatz je 40 m ² NF	6,25 St.
		Stellplätze-Gesamt	32,05 St.

Es werden 32 Stellplätze auf dem Baugrundstück benötigt.