



Projekt-Nr. 8568-425-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“

Stadt Gersthofen



Satzung

(Teil A Planzeichnung mit Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise und Teil C Begründung)

Entwurf i. d. F. vom 07.10.2026



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Vorschriften	3
Teil A Planzeichnung	4
Teil B I. Textliche Festsetzungen	6
§ 2 Art der baulichen Nutzung	6
Teil B II. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1 Einzelhandel	7
2 Denkmalschutz	7
3 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	7
Teil B III. Inkrafttreten und Ausfertigung	7
Teil B IV. Verfahrensvermerke	8
Teil C Begründung	9
1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
2 Lage und Erschließung des Plangebietes	9
3 Gelände- und Bestandsbeschaffenheit	10
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5 Städtebauliche Planungskonzeption	11
6 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung	11
7 Einzelhandelsfachliche Begründung	13
8 Erschließungskonzeption	13
9 Umweltbelange	13
10 Abwehrender Brandschutz	14
11 Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes	14
12 Anlagen der Begründung der Bebauungsplanes	14
13 Verfasser	14

Präambel

Die Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“

Satzung

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.10.2026 den Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“, Stadt Gersthofen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 07.10.2026 liegt dem Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“, Stadt Gersthofen bei.

TEIL A PLANZEICHNUNG

Die planzeichnerischen Festsetzungen umfassen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“.

Die planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ gelten unverändert im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“.



Maßstab 1:1.000 | Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte
(© Bayerische Vermessungsverwaltung Stand 06/2026)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans "Industriegebiet J 2 – 11. Änderung"

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern

TEIL B I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ (Teil B) ändern und ersetzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“, soweit diese innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ liegen.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Bisherige Festsetzung gemäß 7. Änderung:

(2) Die Sortimentsstruktur wird wie folgt festgesetzt:

Fachmarkt / Sortiment	Verkaufsfläche in m²
Lebensmittelmarkt	1.500
Getränkemarkt	300
Fachmarkt für Büromöbel	insgesamt 1.400
Fachmarkt für Camping- und Outdoorartikel	
Fachmarkt für Fahrräder und Motorräder	
Fachmarkt für Fliesen und Kachelöfen	
Gesamt	3.200

Geänderte und ergänzende Festsetzung gemäß vorliegender 11. Änderung“:

(2) Die Sortimentsstruktur wird wie folgt festgesetzt:

Fachmarkt / Sortiment	Verkaufsfläche in m²
Lebensmittelmarkt	1.200
Fachmarkt mit Multisortimenten bestehend aus Hausrat/GPK/Dekoartikel, Drogeriewaren, Baumarktartikel, Elektrowaren, Schreibwaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Heimtextilien, Gartenbedarf, Zoobedarf, Sportartikel, sonstige Sortimente	799
Fachmarkt für Büromöbel	1.201
Fachmarkt für Camping- und Outdoorartikel	
Fachmarkt für Fahrräder und Motorräder	
Fachmarkt für Fliesen und Kachelöfen	
Gesamt	3.200

TEIL B II. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**1 Einzelhandel**

Auf die (einzelhandelsfachliche) Auswirkungsanalyse Ansiedlung Action-Markt Gersthofen, Hery-Park, CIMA Beratung + Management GmbH, vom 7. August 2026 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist nachgewiesen, dass durch die Änderungen und Ergänzungen an den zulässigen Sortimenten keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder weitere städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortbereiche bzw. Angebotsstrukturen in der Stadt Gersthofen ausgelöst werden. Gleiches gilt auch für betroffene Umlandkommunen. Die Planung der Multisortimente entspricht zudem auch im Wesentlichen den generellen Entwicklungsleitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und kann in einer Gesamtabwägung als grundsätzlich konzeptkonform bewertet werden.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

3 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen ist zu sichern.

TEIL B III. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Gersthofen, den

.....
Susanne Olita, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

TEIL B IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat in der Sitzung vom 01.07.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ in der Fassung vom 07.10.2026 wurde gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich auf der Homepage der Stadt Gersthofen veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Gersthofen öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ in der Fassung vom 07.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gersthofen, den

.....
Susanne Olita, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

Der Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ wurde ausgefertigt am

Gersthofen, den

.....
Susanne Olita, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Industriegebiet J 2 – 11. Änderung" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Gersthofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gersthofen, den

.....
Susanne Olita, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

TEIL C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Innerhalb des Plangebietes ist der Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ rechtskräftig. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt Sondernutzungen in Form von Lebensmittelmärkten und Einzelhandelsfachmärkten inklusive definierten Einzelhandelssortimenten fest.

Der Stadt Gersthofen liegt eine Planung zur Ansiedlung eines Action-Marktes am Fachmarktstandort Hery Park vor. Der Markt soll eine aktuell leerstehende Bestandsfläche reaktivieren. Beim Anbieter handelt es sich um ein sogenanntes Multisortimentskonzept, welches mit den zulässigen Sortimenten gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ nicht vereinbar ist. Zur planungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Ergänzung der bestehenden Einzelhandels- bzw. Sortimentsfestsetzungen zur Absicherung und Erweiterung zulässiger Sortimente innerhalb des bereits entwickelten Standortes Hery Park. Ziel ist die Ergänzung und Erweiterung der zulässigen Einzelhandelssortimente. Die bestehende planungsrechtliche Situation soll dahingehend ergänzt werden, dass zusätzlich zu den bereits zulässigen Sortimenten insbesondere weitere Multisortimente zulässig sind. Zudem erfolgt die planungsrechtliche Einordnung der verbleibenden Sortimente zur Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche für die Multisortimente liegt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche. Die vorliegende Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) bestätigt, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ausschließlich die durch den Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ geänderten bzw. ergänzenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, etc.) bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ (Anlagen 2, 3 und 4 der Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen.

2 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Fachmarktstandorts Hery Park in Gersthofen und ist bestandsorientiert durch die Bahnhofstraße mit weiterführenden Anbindungen (Straßenführungen „Hery-Park“) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst eine Fläche von ca. 17.615 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1115/6 und 1115/14 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 653/13, 1099/2 1110, 1115/7, 1115/9. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt und Gemarkung Gersthofen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden, Osten und Süden durch Einzelhandels- bzw. Einzelhandelsfachmarkt-Nutzungen und Stellplatzflächen. Im Westen durch Grünflächen, Gehölzstrukturen, Ökokontoflächen, Bahnschienen und landwirtschaftlichen Flächen.

3 Gelände- und Bestandsbeschaffenheit

Das Plangebiet umfasst einen bereits weitgehend überbauten und versiegelten Bereich innerhalb eines gewerblich genutzten Quartiers. Es ist geprägt durch mehrere größere Betriebs- bzw. Fachmarktgebäude mit zugehörigen Nebenanlagen. Die Freiflächen bestehen überwiegend aus befestigten Hof- und Erschließungsflächen (Asphalt bzw. Beton), die vorrangig als Fahr- und Stellflächen genutzt werden. Entlang der internen Erschließungsachsen sind vereinzelt Baumstandorte bzw. kleinflächige Grünstrukturen vorhanden, die jedoch eine untergeordnete Rolle einnehmen und durch die Planung nicht verändert werden. Am westlichen Rand grenzt das Gebiet unmittelbar an Grünflächen, Gehölzstrukturen, Ökokontoflächen, Bahnschienen und landwirtschaftliche Flächen an, während die übrigen Seiten durch weitere gewerbliche Bebauungen bzw. Nutzungen gefasst sind. Insgesamt zeigt sich eine funktional geprägte Bestandsstruktur mit hohem Versiegelungsgrad.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesplanung und Raumordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans widersprochen. Bezüglich der einzelhandelsfachlichen Auseinandersetzung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Durch die ausschließliche Änderung und Ergänzung der zulässigen Sortimente innerhalb des Geltungsbereiches wird die insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche beibehalten. Zudem ergeben sich keine bauliche Änderungen an der äußeren Gestalt. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat somit keine Auswirkungen auf die gegenwärtigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Es ist zudem auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hinzuweisen, wodurch für das Plangebiet bereits Baurecht besteht.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Innerhalb des Plangebietes ist der Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ rechtskräftig. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt Sondernutzungen in Form von Lebensmittelmärkten und Einzelhandelsfachmärkten fest (vgl. Anlagen 2, 3 und 4 der Begründung des Bebauungsplanes).

Grundsätzlich erfolgt lediglich die Ergänzung bzw. Änderung der zulässigen Sortimente. Ansonsten sind keine Änderungen an der Art der baulichen Nutzung (Sondernutzungen), am Maß der baulichen Nutzung und an den weiteren Grundzügen im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Aus diesem Grund wird eine Änderung der einzelnen Festsetzung (Sortimentsliste) begründet.

Aufgrund der Überlagerungsbereiche wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) formuliert, dass mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, soweit diese innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen, geändert und ersetzt werden. Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird sowie dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein (naturschutzfachlicher) Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

Am Standort Hery Park in Gersthofen ist der qualifizierte Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ rechtskräftig, der bislang bestimmte Einzelhandelssortimente festsetzt. Geplant ist die Ansiedlung eines Action-Marktes zur Reaktivierung einer leerstehenden Bestandsfläche. Das Multisortimentskonzept des Anbieters ist mit den derzeit zulässigen Sortimenten nicht vereinbar, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Ziel ist die Ergänzung und Erweiterung der zulässigen Sortimente, insbesondere zur Ermöglichung von Multisortimenten innerhalb des bestehenden Fachmarktstandortes. Die Planänderung beschränkt sich auf die Anpassung der Sortimentfestsetzungen, während die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans unverändert fortgelten. Die Kommune als Träger der kommunalen Planungshoheit hat sich daher entschieden, die nachfolgende Änderung und Ergänzung vorzunehmen.

6 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung

Die durch den Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden

Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Somit ersetzen und ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“.

In der Begründung werden hierfür die geänderten textlichen Festsetzungen gemäß der vorliegenden Änderung erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte gewährleistet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ als auch der vorliegende Bebauungsplan „Industriegebiet J 2 – 11. Änderung“ heranzuziehen sind.

Gesamtverkaufsfläche:

An den insgesamt zulässigen Einzelhandelssortimenten in der Höhe der Verkaufsfläche von 3.200 m² erfolgen keine Veränderungen, wodurch die Gesamt-Einzelhandelssortimente unverändert beibehalten werden.

Sortiment „Fachmarkt mit Multisortimenten“:

Zusätzlich wird ein Fachmarkt mit Multisortimenten bestehend aus Hausrat/GPK/Dekoartikel, Drogeriewaren, Baumarktartikel, Elektrowaren, Schreibwaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Heimtextilien, Gartenbedarf, Zoobedarf, Sportartikel und sonstige Sortimente in der Höhe der Verkaufsfläche von 799 m² für zulässig erklärt. Planungsziel ist die Realisierung des entsprechenden Fachmarktes, unter Berücksichtigung der Einhaltung der städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen (vgl. Kapitel 7). Durch den nachfolgenden einzelhandelsgutachterlichen Nachweis ist die Festsetzung bzw. Zulässigkeit städtebaulich begründet.

Sortiment „Lebensmittelmarkt“ und Getränkemarkt“:

Um zum einen die Gesamtverkaufsfläche nicht zu überschreiten und zum anderen den tatsächlichen Bestand planungsrechtlich abzubilden, erfolgt eine Reduzierung dieser Sortimente. Die verbleibenden 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt sichern den bestehenden und genehmigten Anbieter. Eine (separater) Getränkemarkt ist nicht vorhanden, wodurch dieser Sortimentsanteil ersatzlos entfällt. Die Reduzierung dieser Sortimente ist einzelhandelsfachlich und versorgungsstrukturell am vorhandenen Standort außerhalb der Innenstadt unkritisch, wodurch ein einzelhandelsgutachterlicher Nachweis (für diese Reduzierung) entbehrlich ist.

Sortiment „Fachmarkt für Büromöbel, Camping- und Outdoorartikel, Fahrräder und Motorräder, Fliesen und Kachelöfen“

Schlussfolgernd verbleibt eine Anteil von 1.201 m² Verkaufsfläche für die Sortimente „Fachmarkt für Büromöbel, Camping- und Outdoorartikel, Fahrräder und Motorräder, Fliesen und Kachelöfen“. Zum einen wird der bestehende bzw. genehmigte Anteil der Verkaufsflächen in diesem Sortiment-Spektrum (eines Anbieters) gesichert. Zum anderen wird die Gesamtverkaufsfläche eingehalten. Auch vorliegend ist ein einzelhandelsgutachterlicher Nachweis entbehrlich, da der bisher planungsrechtlich geltende Gesamt-Verkaufsflächenanteil nicht erhöht wird.

7 Einzelhandelsfachliche Begründung

Auf die (einzelhandelsfachliche) Auswirkungsanalyse Ansiedlung Action-Markt Gersthofen, Hery-Park, CIMA Beratung + Management GmbH, vom 7. August 2026 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Vorliegend ist am Fachmarktstandort Hery-Park die Neuansiedlung eines Action-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 m² vorgesehen. Der Markt soll eine aktuell leerstehende Bestandsfläche eines ehemaligen Einzelhandelsmarktes reaktivieren. Beim Anbieter Action handelt es sich um ein sog. Multisortimentskonzept, welches einen Mix aus unterschiedlichen, z.T. saisonal wechselnden Artikeln vertreibt. Für den geplanten Action-Markt wurde für das weitere Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Gersthofen eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse durchgeführt. Dabei war zu untersuchen und zu bewerten, ob die Planung wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder weitere wichtige Versorgungslagen in Gersthofen oder dem Umland erwarten lässt. Zusätzlich war zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorgaben und Empfehlungen des 2023/2024 erstellten kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch das Action-Vorhaben keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder weitere städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standortbereiche bzw. Angebotsstrukturen in der Stadt Gersthofen ausgelöst werden. Gleiches gilt auch für betroffene Umlandkommunen. Die zu erwartenden Umverteilungsprozesse sind durchwegs sehr gering, keine der wesentlichen Standortlagen – insbesondere auch nicht der ZVB Innenstadt der Standortkommune Gersthofen oder zentrale Versorgungsbereiche der Umlandkommunen – wird nachhaltig geschädigt werden. Alle betroffenen Standortlagen werden ihre Versorgungsfunktion weiterhin gut erfüllen können. Das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Action entspricht zudem auch im Wesentlichen den generellen Entwicklungsleitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und kann in einer Gesamtabwägung als grundsätzlich konzeptkonform bewertet werden. Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zur Folge hat und den grundsätzlichen Entwicklungsleitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entspricht.

8 Erschließungskonzeption

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Fachmarktstandorts und ist bestandsorientiert durch die Bahnhofstraße mit weiterführenden Anbindungen (Straßenführungen „Hery-Park“) verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplan wird die bestehende Erschließung beibehalten.

9 Umweltbelange

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes (i. S. d. Änderung und Ergänzung der Sortimentsliste) werden keine Umweltbelange beeinträchtigt. Durch die vorliegende Änderung sind gegenüber dem Bestand und gegenüber dem rechtskräftigen Baurecht etwaige negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen.

10 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis inklusive Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

11 Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes

Satzung bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen und Hinweise) und Teil C (Begründung), Entwurf i. d. F. vom 07.10.2026

12 Anlagen der Begründung der Bebauungsplanes

- Anlage 1 Auswirkungsanalyse Ansiedlung Action-Markt Gersthofen, Hery-Park, CIMA Beratung + Management GmbH, vom 7. August 2026
- Anlage 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ – Planzeichnung
- Anlage 3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ – Textteil
- Anlage 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „J 2 – 7. Änderung Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte“ – Begründung

13 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, ...

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

Stadt Gersthofen, den

*.....
Susanne Olita, Erste Bürgermeisterin*

(Siegel)