

**Stadt Nördlingen**  
**Bebauungsplan Nr. 123 „Kaiserwiesen“ 4. Änderung**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Anlass und Ziel der Planänderung**

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit von Apotheken im gegenständlichen Sondergebiet zu schaffen. Apotheken waren bislang nach § 2 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen aufgrund des ehemaligen Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen, das Apotheken außerhalb der Innenstadt als mit der Einzelhandelsentwicklung nicht verträglich einstufte. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert, da die Zahl der Apotheken in Nördlingen seit 2017 stark rückläufig ist. Die Schließung mehrerer Apotheken und die fehlende Neuansiedlung von Apotheken im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat den Bedarf für eine neue Apotheke im EGM-Center aufgezeigt. Die städtebauliche Verträglichkeit wurde überprüft und bestätigt.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert.

**3. Gegenstand der Planänderung**

Die Planänderung betrifft ausschließlich die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in § 2. Eine Änderung des Baufensters oder sonstiger Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der 4. Änderung wird § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass im Sondergebiet (SO) neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben auch Apotheken zulässig sind.

Die Stadt hat die städtebauliche Verträglichkeit einer Ansiedlung von Apotheken außerhalb des Innenstadtbereichs von Herrn Dr. Heider (Verfasser des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nördlingen) fachlich überprüfen lassen. Dieser hat in seiner Stellungnahme vom 11. April 2022 die städtebauliche Verträglichkeit bestätigt. Die Stellungnahme kommt auf Seite 5 zu folgendem Fazit:

*„Die Vereinbarkeit einer Apotheken-Ansiedlung außerhalb der Innenstadt ist mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Nördlingen gemäß Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der seit dem Einzelhandelskonzept 2017 vollzogenen Veränderungen der Markt- und Standortsstrukturen bei Apotheken in Nördlingen feststellbar. Der Standort EGM (=„zentralitätsbedeutende Einzelhandelszone mit Nahversorgungsfunktion“ und damit Standortbereich mit zweithöchster städtebaulicher Relevanz nach dem „zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt“) weist dafür die höchste Eignung neben der Innenstadt auf. Die Ansiedlung einer Apotheke im EGM steht unter den geänderten Rahmenbedingun- gen seit 2017 im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Nördlingen.“*

Ausweislich der Stellungnahme sind auch die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Apotheke im gegenständlichen Sondergebiet gegeben. Dies hat die Regierung von Schwaben mit Stellungnahme vom 23.02.2022 bestätigt. Um eine Massierung von Apotheken zu vermeiden, wird eine Apotheke mit 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

#### **4. Verfahren**

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfah- rens sind gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es für die Schwellenwerte nicht auf den zu ändernden (Gesamt-)Bebauungsplan, sondern auf die Änderungen ankommt. Diese betreffen Flächen weit unterhalb der Schwellenwerte.

Zudem ist kein Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 S.4 BauGB gegeben, da mit der Planänderung nicht die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für die Beeinträchti- gung eines Natura 2000-Gebietes und für Störfallrisiken nach § 50 des Bundes-Im- missionsschutzgesetzes bestehen. Ausgleichsflächen fallen nicht an.

#### **5. Natur und Umwelt**

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Belange von Natur und Umwelt. Sie wird im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht erlassen.

## **6. Sonstige Belange**

Die Planänderung hat keine relevanten Auswirkungen auf die übrigen städtebaulichen Belange, wie Verkehr, Immissionen, Hochwasserschutz, Kulturgüter, Landschafts- und Ortsbild. Auch nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

**Anlage: Stellungnahme des Herrn Dr. Heider zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept**