

BESCHLUSSVORLAGE V0212/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	10.04.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	30.04.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Änderung des Bebauungsplanes 34 E.1 "Kleine Heide Nord Erweiterung" und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34.2 "Kleine Heide Nord Erweiterung, Sondergebiet EDEKA" gemäß § 13 a BauGB, Markt Gaimersheim - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes 34 E.1 „Kleine Heide Nord Erweiterung“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34.2 „Kleine Heide Nord Erweiterung, Sondergebiet EDEKA“ gemäß § 13 a BauGB, Markt Gaimersheim, wird zur Kenntnis genommen.
2. Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes darf durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentliche Beeinträchtigung von überörtlichen Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte erfolgen, was grundsätzlich durch entsprechende gutachterliche Beurteilung nachzuweisen ist. Aus der Sicht der Stadt Ingolstadt wird diesbezüglich jedoch keine Beeinträchtigung städtischer Belange erwartet.
3. Zur besseren Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz ist nachzuweisen, dass städtische Kreuzungspunkte im Umfeld weiterhin leistungsfähig sind.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

1. Darstellung der Planung

Anlass für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist ein Antrag des Grundstückseigentümers, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel zu realisieren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und im verbindlichen Bebauungsplan ist der Bereich für das geplante Bauvorhaben als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das für einen geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt (EDEKA) vorgesehene Areal ist etwa 2,0 Hektar groß und befindet sich im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets „Kleine Heide“. Es liegt östlich gegenüber dem Möbelhaus Gruber zwischen den beiden dort vorhandenen Verkehrskreiseln. Am nördlichen Kreisel (Lana-Grossa-Kreisel) zweigt nach Osten die Straßenführung der El 12 ab, die über den neu realisierten Hochkreisel und die Hans-Stuck-Straße Richtung Ingolstadt führt. Der südliche Kreisel verbindet die im Süden liegende Friedrichshofener Straße über die Kriegsstraße und die Ingolstädter Straße mit dem nördlich liegenden Ortszentrum von Gaimersheim und dient zudem auch als Erschließung (Dr. Ludwig-Kraus Str.) des nördlichen Gewerbegebietesbereiches „Kleine Heide“.

Auf dem Areal soll ein moderner Lebensmittelvollsortimentmarkt realisiert werden, mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.900 m², ergänzt um Cafe/Gastronomie. Das geplante Gebäude soll im nordwestlichen Bereich des Grundstücks situiert werden und wird damit den gesamten Straßenraum zwischen den beiden Kreisel prägen. Die notwendigen Stellplätze liegen im östlichen Grundstücksbereich und werden sowohl von Norden über die Straßenführung der EI 12 (Stadtweg) als auch von Süden, über die vorhandene Erschließungsstraße (Dr. Ludwig-Kraus-Str.) für das Gewerbegebiet, erschlossen. Geplant ist ein Parkplatz mit gesamt 230 Stellplätzen, die zudem in Überbreite (2,85 m) ausgeführt sind um ein bequemes Ein- und Ausparken auch für größere PKW zu gewährleisten.

Zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung des Bestandverkehrs als auch für den durch das Sondergebiet hinzukommenden Verkehr wurde bereits ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zusammenfassend zu der Feststellung, dass im Bestand sowohl der Lana-Grossa-Kreisel als auch der Kreisverkehr Ingolstädter Straße/Kriegsstraße/Dr. Ludwig-Kraus-Str. an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angekommen sind. Als Optimierung wurde die bereits angedachte Errichtung von drei Bypässen an den beiden Kreisverkehren untersucht und die Leistungsfähigkeit auch im Planfall nachgewiesen. Die hierfür erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde.

Das Planungsvorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Verfahren nach §13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entwickelt werden. Die Planung erfüllt aus Sicht des Marktes Gaimersheim die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, da

- eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 festgesetzt wird
- die Größe der Grundfläche der Bebauungsplanänderung kleiner als 20.000 m² ist
- das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- Eine Beeinträchtigung von hochwertigen Schutzgebieten von europäischem Rang nicht gegeben ist

Im beschleunigten Verfahren kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Damit soll laut vorliegender Begründung, der zeitnah erforderlichen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan soll gemäß §13 a Abs. 3 Nr. 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen neuen Nutzung ist für diesen Geltungsbereich zugleich die Änderung des bestehenden, bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verbunden. Der Flächennutzungsplan, der den Planbereich bisher als Gewerbegebiet darstellt, wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß den Vorgaben des §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, die Planfläche künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Der für den Lebensmittelvollsortimentmarkt vorgesehene Standort wird aus städtebaulicher Sicht des Marktes Gaimersheim als integrierte Ortsrandlage bewertet. Eine anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist durch den Hauport Gaimersheim im Norden, wie auch von Südwesten aus dem Ortsteil Friedrichshofen der Stadt Ingolstadt gegeben. Die landesplanerische Beurteilung erfolgt laut Begründung des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Regierung von Oberbayern am Bauleitplanverfahren.

Nach bereits erfolgter Prüfung sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, somit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Verglichen mit der bisher über den bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung, wird durch die geplante Sondergebietsnutzung der Fläche kein veränderter baulicher Eingriff und damit verbunden ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf erforderlich. Auch verglichen mit der derzeitigen Nutzung der Fläche sind keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter erkennbar.

2. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes darf durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentliche Beeinträchtigung von überörtlichen Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte erfolgen, was grundsätzlich durch entsprechende gutachterliche Beurteilung nachzuweisen ist. Vorliegend handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes, der keine nachteiligen Auswirkungen auf den Ingolstädter Einzelhandel erwarten lässt. Aus der Sicht der Stadt Ingolstadt wird somit keine Beeinträchtigung städtischer Belange erwartet.

Zur besseren Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz ist nachzuweisen, dass städtische Kreuzungspunkte im Umfeld weiterhin leistungsfähig sind. Hierzu ist das in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte bereits vorliegende Verkehrsgutachten zur Einsichtnahme vorzulegen, bzw. um Kreuzungen wie die Friedrichshofener Straße / Ingolstädter Straße / Schultheißstraße zu ergänzen.

Anlage
Lageplan