

BESCHLUSSVORLAGE V0243/14 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	12.08.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.10.2014	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Fluderbuckel"
 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Fluderbuckel West"
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring zusammen mit den vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Ingolstadt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nahversorgung, der zum Ort hin anschließenden geplanten Misch- und Wohnbauflächenrealisierung sowie den im Süden geplanten Gewerbeflächen. Um mögliche Auswirkungen auf Belange der Stadt ausschließen zu können, sind im weiteren Verfahren detaillierte Aussagen zu den Themenbereichen Einzelhandel sowie Verkehr zu ergänzen.

gez.

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

Im Rahmen eines von der BBE-Handelsberatung durchgeführten Basiseinzelhandelskonzeptes wurde für den Standortbereich Großmehring eine geringe Verkaufsflächendichte bzw. ein ungenügendes Einzelhandelsangebot und damit eine ungenügende Versorgungsstruktur festgestellt. Der Gemeinderat hat darauf hin Anfang des Jahres die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am westlichen Ortsrandbereich von Großmehring beschlossen. Dafür wird nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und gleichzeitig die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung) durchgeführt. Der für die geplante Nahversorgung vorgesehene Flächenbereich, ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die geplante Nahversorgung sollen nun im nördlichen Bereich einer bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche zwei Flächenbereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden. Der mittig liegende Flächenbereich bleibt wie bisher als gewerbliche Baufläche erhalten. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwas mehr als 2,3 Hektar, wobei die geplanten Sondergebietsflächen ca. 1,0 Hektar groß sind, die verbleibende Gewerbefläche eine Größe von 0,5 Hektar hat.

Parallel wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ aufgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 auf beiden Sondergebietsflächen festgesetzt. Im Bereich der westlichen Fläche (SO₁) ist die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.300 m² begrenzt, zulässig sind hier Verbrauchermärkte für Nahrungs- und Genussmittel, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs sowie freiverkäuflichen Arzneimitteln. Auf der östlichen Fläche (SO₂) darf die Verkaufsfläche eine Größe von 1.300 m² nicht überschreiten, hier sind SB-Verbrauchermärkte desselben Warenangebotes wie in SO₁ vorgesehen. Genauere Angaben zur geplanten Verkaufsflächenaufteilung oder möglichen Anbietern liegen nicht vor. Auch ein Einzelhandelsgutachten, das die Erfordernis und Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen bzw. der am Standort geplanten Sortimente untersucht liegt nicht vor. Ebenso fehlen Aussagen zu Anzahl und Lage der erforderlichen Stellplätze.

Um den geplanten Nahversorgungsbereich, der losgelöst etwa 100m vom bestehenden, westlichen Ortsrand entfernt liegt mit dem Ort zu verknüpfen, wird ergänzend eine Wohn- und Mischbauflächenentwicklung auf der dazwischenliegenden Fläche realisiert. Damit wird der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogrammes, einer geordneten Entwicklung vom Ort her, entsprochen. Zur Entwicklung dieser Fläche wird der Bebauungsplan „Fluderbuckel – West“ aufgestellt, der zudem auch die südliche Teilfläche des im Flächennutzungsplan bereits dargestellten westlich angrenzenden Gewerbegebietes miteinbeziehen und umsetzen wird. Die geplanten Wohn- und Mischbauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung) wird aufgrund einer geringfügigen Erweiterung der Misch- und Wohnbaufläche Richtung Westen und Süden als Anknüpfung zum erwähnten Nahversorgungsbereich notwendig. Der bisher als Grün- und landwirtschaftliche Fläche dargestellte Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,42 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von knapp 6,6 Hektar. Davon ist eine Fläche von ca. 2,0 Hektar für die Wohnnutzung vorgesehen, etwa 1,35 für eine Mischbebauung und etwa 1,48 Hektar sollen gewerblich genutzt werden. Etwa 1,0 Hektar werden für die Verkehrserschließung benötigt, der Grünflächenanteil beträgt 0,74 Hektar.

Im Bereich der Wohn- und Mischbauflächen sollen Grundstücke für Einzelhäuser (ca. 30%), sowie für Doppelhäuser (ca. 25%) und größere Bauparzellen für eine Reihenhausbebauung oder für Mehrfamilienhäuser entstehen. Damit soll auch dem Wunsch der Gemeinde nach preiswerterem Wohnraum entsprochen werden. Insgesamt sind im Vorentwurfsplan 48 Bauparzellen vorgesehen, der Einwohnerzuwachs wird mit etwa 150 bis 220 Personen angegeben.

Die verkehrliche Erschließung der beiden Bauflächen erfolgt über die Ingolstädter Straße, die unmittelbar nördlich an die Planungsflächen grenzt und nach Osten weiter in das Ortszentrum von Großmehring führt. Nach Westen bindet sie nach ca. 200 m an die B 16a an, die südwestlich an den Planungsflächen vorbei, weiter Richtung Autobahnanschluss Ingolstadt Nord der BAB A9 München-Nürnberg führt.

Die bereits für beide Planbereiche vorliegenden Umweltberichte bewerten die bisher intensiv landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit einer insgesamt nur geringen Bedeutung für Natur und Landschaft. Zudem ist mit der Lage zwischen den beiden Straßentrassen im Norden und Südwesten eine Vorbelastung und Prägung der Flächen gegeben. Die Auswirkungen auf die einzelnen untersuchten Umweltschutzgüter werden insgesamt als gering bewertet. Mit einem für beide Bebauungsplanflächen angesetzten Kompensationsfaktor von 0,35 errechnet sich für die Eingriffsflächen des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ ein Ausgleichflächenbedarf von 6.334 m², für den Bebauungsplan „Fluderbuckel-West“ ein Flächenausgleich von 20.475 m².

Der Flächenausgleich für den Bebauungsplanbereich des Nahversorgungszentrums findet durch eine naturschutzfachliche Aufwertung unmittelbar am Westrand des Planumgriffs statt, die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Fluderbuckel-West“ werden im Zuge des weiteren Verfahrens zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt und festgelegt.

2. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt

Die Stadt Ingolstadt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nahversorgung sowie den nach Westen zum Ort hin anschließenden Misch- und Wohnbauflächenrealisierung sowie den im Süden geplanten Gewerbeflächen. Um trotzdem mögliche Auswirkungen auf Belange der Stadt ausschließen zu können, sind im weiteren Verfahren detaillierte Aussagen zu den Themenbereichen Einzelhandel sowie Verkehr notwendig.

Anlagen:
2 Übersichtspläne