

BESCHLUSSVORLAGE V0214/13 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	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzentscheidung über einen neuen Einzelhandelsstandort im OT Zuchering
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Stadtrat nimmt den Bericht und die städtebauliche Stellungnahme zu den beiden vorliegenden Anträgen zur Ausweisung jeweils eines neuen Einzelhandelsstandortes im Ortsteil Zuchering zur Kenntnis und entscheidet, welcher der beiden Standorte in einem Bauleitplanverfahren näher geprüft werden soll.

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:

Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“ (Frühjahr 2012) hatte der Betreiber eines in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenters beantragt, in diesem am westlichen Ortsrand geplanten neuen Wohngebiet einen neuen Einzelhandelsstandort vorzusehen. Beim vorhandenen Markt im Zentrum des Ortsteils sind infolge der räumlich beengten Lage keine hinreichende Möglichkeiten zur Modernisierung und zeitgemäßen Ergänzung seines Warenangebotes vorhanden.

Der Stadtrat hatte seinerzeit die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes an den Ortsrand jedoch nicht weiter verfolgt, da vorrangig alle Möglichkeiten zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Ortsmitte ausgeschöpft werden sollten.

Nunmehr liegen dem Stadtplanungsamt aktuell zwei Anträge von Investoren (Vorhabenträgern) vor, die jeweils die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB bezüglich der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für einen großflächigen Einzelhandel i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO in Ortsrandlage anstreben.

Ein Antrag (Standort 1) betrifft eine ca. 0,84 ha große Teilflächen des Grundstückes Flurnummer 187 am westlichen Ortsausgang nördlich der Weicheringer Straße mit 1500 m² Verkaufsfläche. Der andere Antrag (Standort 2) bezieht sich auf eine ca. 1.43 ha große Teilfläche des Grundstü-

ckes Flurnummer 325 am südlichen Ortsausgang westlich der Karlskroner Straße. Dieser Antrag beinhaltet einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, einen Shop mit ca. 800 m² Nutzfläche sowie einen weiteren Baukörper, bezeichnet als nichtstörendes Gewerbe mit ca. 1.300 m² Nutzfläche.

Über die Behandlung dieser Anträge ist grundsätzlich nach pflichtgemäßem Ermessen in Ausübung der Planungshoheit zu entscheiden. Bauleitpläne sind immer dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung – hierzu zählt u.a. auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - erforderlich ist. Die Entscheidungskompetenz liegt hierbei beim Stadtrat, der letztlich im Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen muss.

Bevor jedoch das formelle Bauleitplanverfahren für einen neuen Einzelhandelsstandort eingeleitet wird, ist in einer Grundsatzentscheidung zu klären, welcher der beiden Standorte zum gegenwärtigen Zeitpunkt weiterverfolgt werden soll. Beide Standorte befinden sich in planungsrechtlicher Hinsicht im Außenbereich (§ 35 BauGB). Beide Standorte unterliegen in städtebaulicher und planungsrechtlicher Hinsicht bestimmten Anforderungen wie z.B. Erschließung, städtebauliche Anbindung, die im Detail noch zu klären sind.

Zur Entscheidungsfindung hat das Stadtplanungsamt die in einer ersten städtebaulichen Betrachtung erkennbaren Gesichtspunkte für beide Standorte gegenübergestellt (siehe Anlage). Wie daraus zu entnehmen ist, liegen beide Standorte im planungsrechtlichen Außenbereich im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand. Zur Herstellung des erforderlichen Baurechts ist daher in beiden Fällen ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) erforderlich. In städtebaulicher Hinsicht ist in beiden Fällen noch näher zu prüfen, wie die Einbindung bzw. Integration in den Ortsteil hergestellt bzw. verbessert werden kann. Während bei Standort 1 die Nähe zum Biotop und der Eingriff in den landschaftlich als schützenswert einzustufenden Bereich eher kritisch zu bewerten ist, befindet sich Standort 2 auf einer landwirtschaftlichen Ackerfläche, auf der der Eingriff unbeschadet der Ausgleichsverpflichtung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus ökologischer Sicht als weniger bedenklich einzustufen sein dürfte. Allerdings ist bei dem Antrag für Standort 2 zusätzlich zu berücksichtigen, dass es sich hierbei gegenüber dem Antrag für Standort 1 um ein erweitertes Gewerbe- und Verkaufsflächenangebot handelt. Darüber hinaus sind bei Standort 2 auch die Immissionsschutzanforderungen zur bestehenden Hochspannungsleitung zu prüfen.

Beide Standorte sind auch im Hinblick auf weitere städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu beurteilen. Während beim Standort 1 aufgrund naturschutzfachlicher Gesichtspunkte eine städtebauliche Entwicklung kritisch zu bewerten ist, ist bei Standort 2 ein größeres Entwicklungspotential vorhanden.

Diese vorläufige Stellungnahme ersetzt nicht eine im folgenden Bauleitplanverfahren notwendige vertiefende Ermittlung und Prüfung sämtlicher planungsrechtlich – relevanten Anforderungen. Insbesondere ersetzt sie auch nicht eine eventuell erforderliche gutachterliche Beurteilung aus der Sicht des Einzelhandels und seiner Versorgungsfunktion. Nach den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist Einzelhandel vorrangig in integrierten Lagen anzusiedeln. In städtebaulichen Randlagen kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Betracht, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (z.B. wenn zur Sicherstellung der Versorgungsfunktion keine integrierte Lage zur Verfügung steht). Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Anforderung im Ortsteil Zuchering gegeben ist, da es für den bisherigen Vollsortimenter im Ortskern keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gibt. Im Übrigen wird im Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) beteiligt, so dass auch diese Anforderung nochmals geprüft und von landesplanerischer Seite bestätigt werden kann.

Städtebauliche Kurzbeurteilung zu den beantragten Einzelhandelsstandorten (Lebensmittelvollsortimentmarkt) im Ortsteil Zuchering

	Standort 1- Weicheringer-Straße	Standort 2 - Karlskroner Straße
Lage/ Grundstück	Außenbereich nach §35 BauGB im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand, westlicher Ortsausgang Zuchering, nördlich an der Weicheringer Straße	Außenbereich nach §35 BauGB im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand bzw. „Stadtrandlage“, südlicher Ortsausgang Zuchering, westlich der Karlskroner Straße (IN-15)
Umfeld	Nach Süden angrenzend Weicheringer Straße bzw. südl. davon die geplanten Wohnbauflächen des B.Planes Zuchering „Am Fort X“, nach Westen angrenzend landwirtschaftl. Flächen, im Norden Altarm/Lohe mit Anbindung zur nahen Sandrach, im Osten Gehölz-/Baumbestand und Fischweiher	Im Norden Ortsrand Zuchering mit Wohnbauflächen, im Osten Karlskroner Str. (IN-15) Richtung Karlskron und B 16, Im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen
Einzelhandel	Beantragt: Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1500 m ² Verkaufsfläche	Beantragt: Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.600 m ² Verkaufsfläche, Shop mit ca. 800 m ² Nutzfläche, nichtstörendes Gewerbe mit ca. 1.300 m ² Nutzfläche
Flächennutzung FNP	Im FNP als „landwirtschaftl. Fläche zusätzlich geeignet für Förd. von Maßn. der Landschaftspflege und Erhol.vorsorge“, im Bereich eines geplanten LSG, nach Norden angrenzend Biotopfläche (B389) „Wall-Graben-System nordöstl. Fort X westl. Zuchering“	Im FNP als „landwirtschaftl. Fläche“ im nördl. Randbereich unterird. Trasse Erdgasfernleitung sowie oberird. 110-kV Hochspannleitung, im Bereich einer Richtfunktrasse (Höhenbeschränkung Gebäude)
Erschließung/ Verkehr	Erschließung über Weicheringer Str. von Süden, ÖPNV-Anbindung über Linie 44 möglich, nächste Haltestelle im Neubaubereich südl. der Weicheringer Str., fußläufig in Bezug auf den Ort Zuchering derzeit nicht integriert, bereits vorhandene separate Radwegführung/-erschließung Verkehrliche Auswirkungen sind zu prüfen	Erschließung von Osten über die Karlskroner-Str. bereits im Böschungsbereich der Überführung der B 16, keine ÖPNV-Erschließung, Linie 44 mit Halt im Siedlungsbereich in einiger Entfernung, fußläufig in Bezug auf den Ort Zuchering derzeit nicht integriert Verkehrliche Auswirkungen sind zu prüfen
Sparten/ Leitungen	keine	Ergasfernleitung, Hochspannungsleitung → Immissionsschutzanforderungen sind zu prüfen
Umwelt/ Landschaft	Innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes, Biotop und Feuchtflächen im unmittelbaren Umfeld. Das Biotop 1616 als ehemali-	Ackerflächen, nicht naturschutzfachlich hochwertig. Der Grundwasserstand beträgt nach der Flurabstandskarte ca. 3 - 5 m Grundwas-

	<p>ger Festungsgraben enthält einen Großseggenbestand mit Sumpfschilf und Sumpfschilf. An den Dammböschungen des Grabens finden sich Reste vom Magerrasen mit Vorkommen von Aufrechter Trespe, Fiederzwenke, Karthäusernelke, Zypressen- und Mandelschilfmilch. Der hohe Grundwasserstand (1 bis 2 m unter GOK) im nördlichen Bereich des Flurstückes 187 könnte bei einer Bebauung eine Grundwasserabsenkung notwendig werden lassen, was negative Auswirkungen auf das Biotop 1616 sowie auf den östlich gelegenen Biotopsee 1617 und den als Ausgleichsfläche angelegten Laubgehölzbestand auf Flurnummer 185 haben kann.</p>	<p>serflurabstand. Keine Biotope in der Nachbarschaft vorhanden.</p>
<p>Planungsrechtl. Situation</p>	<p>Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m² GF Regelvermutung großflä. Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art. 24 i.V.m ROV §1 Nr.19 ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren oder Abstimmung auf andere Weise), kein bestehendes Baurecht, Bauleitplanverfahren (FNP- Änderung + B.Plan) erforderlich, Außenbereich nach §35 BauGB</p>	<p>Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m² GF Regelvermutung großflä. Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art. 24 i.V.m ROV §1 Nr.19 ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren oder Abstimmung auf andere Weise), kein bestehendes Baurecht, Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung + B.Plan) erforderlich, Außenbereich nach §35 BauGB</p>
<p>Städtebauliches Entwicklungspotential</p>	<p>Aufgrund naturschutzfachlicher Aspekte kein Entwicklungspotential</p>	<p>Größeres Entwicklungsgebiet möglich, hierbei sind jedoch Anforderungen des Immissionsschutzes (Hochspannungsleitung und Lärmschutz für mögliche Wohnbebauung) zu erfüllen.</p>

Anlage
3 Pläne