

STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET EINZELHANDEL
HÜLLE – SÜDWEST II

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN

23. APRIL 2008
31. JULI 2008
25. SEPTEMBER 2008



STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET EINZELHANDEL HÜLLE SÜDWEST II

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der bestehende Markt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1683/3 entspricht nicht mehr dem heutigen Anforderungsprofil.

Die Waschanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1683/1 wird seit längerem nicht mehr betrieben.

Die leerstehenden Gebäude sollen abgebrochen werden und durch einen neuen größeren Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² ersetzt werden.

2. Raumordnung

Die Baumaßnahme „Lebensmittelmarkt, Theodor-Heuss-Str. 1“ wird im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens überprüft (Art. 23 BayLplG).

Dazu liegt von Dr. Heider, Standort und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit“ vor, aus der die wesentlichen Ergebnisse hier wiedergegeben werden:

Während die Verträglichkeit des Vorhabens für die Innenstadt erst auf Basis der damit verbundenen umsatzrelevanten Auswirkungen auf die dortigen Strukturen beurteilt werden kann, ist die städtebaulich positive Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung im Westteil Lauingens zweifelsfrei festzustellen. Durch die Realisierung des Vorhabens könnten die im Westen der Stadt bestehenden funktionsbezogenen städtebaulichen Defizite der Nahversorgung gelöst werden.

Im Fall der voraussichtlichen Schließung des Edeka-Neukaufs in der Innenstadt Lauingens ist keine strukturelle Gefährdung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandels zu erwarten, die städtebauliche Verträglichkeit wäre im Hinblick auf mögliche Negative Auswirkungen auf die Innenstadt gegeben.

Lauingen ist als Mittelzentrum geeigneter Standort für Einzelhandelsgroßprojekte, wozu das vorliegende Vorhaben zählt.

Die Haltestellenentfernung der RBA Regionalbus Augsburg entspricht nicht nur unter den Aspekten eines dünnen Haltestellennetzes im ländlichen Raum einer funktionsfähigen und in angemessener Entfernung bestehenden ÖPNV-Anbindung des Vorhabensstandortes.

Als Fazit zum fußläufigen Einzugsbereich lässt sich feststellen, dass dieser für das Vorhaben durch die nahe gelegenen Wohngebiete den Anforderungen entsprechend vorliegt.

Die Realisierung des Vorhabens stellt durch die Lösung der fehlenden Nahversorgung im Westen der Stadt sowie durch die vorliegenden und mit dem Vorhaben verbundenen planerischen Schritte einen wichtigen Schritt einer geordneten und konzeptionell begründeten Stadtentwicklung dar.

Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der städtebaulichen Integration für das Vorhaben eines Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebes. Die erforderlichen Anforderungen der ÖPNV-Anbindung, des fußläufigen Einzugsbereiches und des planerischen Gesamtkonzeptes werden am Standort des Vorhabens erfüllt.



Landesplanerische Berechnungsgrundlagen für das Vorhaben:

Lauingen	10.985 Einwohner
Nahbereich Lauingen	10.985 Einwohner
Kaufkraft / Einw. (€) Lebensmitteleinzelhandel	2.132 €
Flächenleistung / m ² Verkaufsfläche Supermarkt	3.600 € bis 4.200 €
Supermarkt Flächenleistung des Vorhabens	3.700 € / m ² Verkaufsfläche

Kalkulation Supermarkt

1650 Verkaufsfläche Vorhaben (m ²)	
3700 Umsatz/m ²	
10.985 Einwohner Nahbereich	
2.132 Kaufkraft/Einw. (€)	
23.420.020 Kaufkraft (€)	
5.849.142 mögliche Abschöpfung (€)	
erwarteter Umsatz	6105000
max. zulässige Vfl. (m ²)	1582
Differenz Vorhaben-Zulässigkeit (m ²)	68

Im Fall der Berechnung der Kaufkraftabschöpfung auf Basis der landesplanerischen Standardprüfung, wäre die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens knapp überschritten, da für das Vorhaben der landesplanerisch zulässige Mindestwert der Flächenleistung nicht herangezogen wurde, kann im Rahmen des Ermessens der Regierung von Schwaben evtl. dennoch eine Zustimmung erreicht werden.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebes am Standort des ehem. Plus-Marktes würde die Wiederetablierung des einzigen Lebensmittelmarktes im Westen der Stadt Lauingen bedeuten. Derzeit besteht lediglich eine rudimentäre Lebensmittelgrundversorgung im Lauinger Westen, eine leistungsfähige Nahversorgung fehlt. Das Vorhaben entspräche den Zielen einer flächendeckenden Grundversorgung im Stadtgebiet, die Nahversorgung für große Bevölkerungsanteile Lauingens wäre wieder gesichert.

Das vorgesehene Vorhaben würde eine Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m² Verkaufsfläche bedeuten, welcher einen ersten Hinweis für mögliche, städtebaulich und landesplanerisch relevante Negativauswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens darstellt.

Die mit dem Vorhaben des Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebes verbundenen umsatzwirksamen Negativ-Auswirkungen auf die Betriebe in den zentrenintegrierten Lagen der Innenstadt sind für den betroffenen Lebensmitteleinzelhandel je nach Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Lauinger Innenstadt zu bewerten. Für Nicht-Lebensmittelsortimente stellt das Vorhaben eines Supermarktes an der Theodor-Heuss-Straße aufgrund des vorgesehenen Sortimentsprogrammes kein städtebaulich relevantes Beeinträchtigungspotenzial dar.

Bei Bestand des Edeka-Neukaufs in der Lauinger Innenstadt werden durch das Vorhaben bei Lebensmitteln in der Innenstadt zwischen 16 und 17 Prozent zu erwarten sein. Umsatzumverteilungen dieser Höhe lassen durchaus Betriebsgefährdungen erwarten und damit eine weitere Schwächung der Innenstadt möglich werden. Da jedoch nach vorliegenden Informationen der Stadt Lauingen mit der voraussichtlichen Schließung des bestehenden Edeka-Neukaufs in den nächsten Monaten - unabhängig vom Vorhaben des Vorhabens an der Theodor-Heuss-Straße zu rechnen ist - sollte die Beurteilung des Vorhabens unter diesen Vorgaben stattfinden, welche zum Zeitpunkt der Realisierung vorliegen würden. In diesem Fall zeigen sich mit 7 bis 8 Prozent deutlich niedrigere Umsatzumverteilungen zu Lasten der Innenstadt, so dass in diesem Fall keine strukturelle Gefährdung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandels zu erwarten wäre. Im Fall der voraussichtlichen Schließung des Edeka-Neukaufs in der Innenstadt Lauingens ist somit auch im Hinblick auf die Lebensmittelsortimente keine strukturelle Gefährdung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandels zu erwarten, die städtebauliche Verträglichkeit wäre durch nicht zu erwartende städtebaulich relevante Negativauswirkungen auf die Innenstadt gegeben.



Die städtebauliche Bewertung des Vorhabens steht im Spannungsfeld einer stadtentwicklerisch wünschenswerten Nahversorgung im Westteil der Stadt und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Bestandsstruktur (ggf. die Entwicklungsfähigkeit) des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. Eine Entscheidung muss in Abwägung dieser beiden Aspekte erfolgen. Zur Einschätzung der durch das Vorhaben tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen auf den Standort Innenstadt gewinnt die voraussichtliche Schließung des Edeka-Neukaufs eine besondere Bedeutung. Im Fall dieser Schließung werden durch das Vorhaben keine städtebaulich bedenklichen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Innenstadt mehr zu erwarten sein. Vielmehr würde sich dann die Grundversorgungslage in weiten Teilen der Stadt zusätzlich verschlechtern, die Situierung des Vorhabens im westlichen Stadtgebiet wäre umso dringlicher. Bedenken, dass mit Etablierung des Vorhabens und nach Schließung des Edeka-Neukaufs Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung eines künftigen Lebensmittelmarktes in der Innenstadt fehlen könnten, sind nach der vorliegenden Kenntnis der Flächenpotenziale der Innenstadt, den langjährigen Bemühungen der Stadt Lauingen zur Etablierung von Magnetbetrieben in der Innenstadt und den aus Betreibersicht bestehenden Anforderungen dahingehend zu bewerten, dass auch bei Nichtrealisierung des Vorhabens die Etablierung eines leistungsfähigen Marktes in der Innenstadt kaum zu erwarten ist. In gutachterlicher Bewertung ist unter diesen Voraussetzungen von einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen.

Die Vorklärung der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit, anhand der im vorliegenden Fall relevanten genehmigungsrechtlichen Kriterien, zeigt eine weitgehende Übereinstimmung des Vorhabens mit den sich stellenden Anforderungen. So erfüllt das Vorhaben die Anforderungen der städtebaulichen Integration für das Vorhaben eines Supermarktes als Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb. Die erforderlichen Anforderungen der ÖPNV-Anbindung, des fußläufigen Einzugsbereiches und des planerischen Gesamtkonzeptes werden am Standort des Vorhabens erfüllt. Im Fall der Berechnung der Kaufkraftabschöpfung auf Basis der landesplanerischen Standardprüfung wäre die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens knapp überschritten. Da für das Vorhaben bei der Flächenermittlung der landesplanerisch zulässige Mindestwert der Flächenleistung nicht herangezogen wurde, kann im Rahmen des Ermessens der Regierung von Schwaben evtl. dennoch eine Zustimmung für die vorgesehene Verkaufsfläche erreicht werden, ansonsten wäre eine Reduzierung der Verkaufsfläche um ca. 70 m² erforderlich.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen wird derzeit im Westen geändert. Dabei sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Flächen nördlich der Alois-Moser-Straße als gemischte Bauflächen und die Flächen südlich dieser Straßen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der neue Markt soll auf den Grundstücken Fl.Nr. 1678/1, 1682, 1683/1 und 1683/3 entstehen. Wegen der Größe des Marktes wird das vorhandene Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umgewandelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a, Abs. 2, Ziffer 2 BauGB)

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke

- Fl.Nr. 1675 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 1678/1
- Fl.Nr. 1682
- Fl.Nr. 1683/1
- Fl.Nr. 1683/3.



5. Bestand

Die Grundstücke Fl.Nr. 1678/1 und 1682 sind bisher noch unbebaute Gartengrundstücke.
Die Grundstücke Fl.Nr. 1683/1 und 1683/3 sind bebaut. Die Gebäude stehen leer und werden abgebrochen.
Die Teilfläche Fl.Nr. 1675 ist eine straßenbegleitende Grünfläche.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend wird der Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Der geplante Markt umfasst folgende Warengruppen:

- Nahrungsmittel
- Obst und Gemüse
- Frischfleisch
- Waschmittel und Kosmetik
- Molkereiprodukte
- Getränke, Wein und Spirituosen
- Brot und Backwaren
- Tiefkühlkost
- Bedarfsgegenstände jeglicher Art

Die Grundflächenzahl entspricht dem höchstzulässigen Wert von 0,8.

Die Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19, Abs. 4 BauGB kann eingehalten werden, wenn die Stellplatzzufahrten voll und die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen zur Hälfte angerechnet werden

Die maximale Wandhöhe von 7,0 m orientiert sich an der Umgebung und sichert eine gute Einbindung in den Baubestand

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung ist über vorhandene Straßen sichergestellt (Theodor-Heuss-Straße, Alois-Moser-Straße).

Eine Erschließung von der Gundelfinger Straße ist nicht möglich.

7.2 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich werden über 100 Stellplätze angeboten. Die Zahl liegt über den Anforderungen der Stellplatzverordnung.

7.3 Fußgänger/Radfahrer

Der Geltungsbereich wird von Geh- und Radwegen tangiert.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert
Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfall die notwendige Leistung.

7.5 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich wird im Trennsystem entwässert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen.

7.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist gesichert.



8. Gestaltung, Grünordnung

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in gewerblich genutzten Sondergebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen.

Grünordnungsmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereiches sollen schon von Anfang an eine befriedigende Einbindung in die Umgebung gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Wegen der nahe liegenden Wohngebäude auf den benachbarten Grundstücken sind Liefervorgänge während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig. Näheres regelt die Baugenehmigung.

10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Lauingen keine Kosten.

Nördlingen, 23. April 2008/31. Juli 2008/25. September 2008
mo-wa
LAUINGEN\BPL\HUELLE SUED WEST\080605 Hülle-Südwest II, Einzelh.doc