

Begründung

zum Bebauungsplan J 2

7. Änderung

**» Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt
und Einzelhandelsfachmärkte«**

Gersthofen, 30.02.2002
geändert am 24.04.2002
i. d. F. vom 31.07.2002

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt



Hermann Meichelböck
Stadtbaurat

1. Ziel und Zweck der Planung

Veranlasst durch die Schließung des Standortes Möbel Unger und dem damit verbundenen Leerstand eines Möbelhaus mit 13.000 m² Verkaufsfläche im Jahre 1999 standen die Stadt Gersthofen und die Betreiber des Hery- Fachmarktcenters vor der Aufgabe, diesen Attraktivitätsverlust (verminderte Angebotsqualität und verringerte Kundenfrequenz) auszugleichen.

In diesem Zusammenhang war grundsätzliche Aufgabenstellung, das Hery- Fachmarktcenter als zweiten Einkaufsschwerpunkt in der Stadt Gersthofen, mit Blick auf die Wettbewerbssituation im Umland, zukunfts- und wettbewerbsfähig auszubauen und damit zur langfristigen Sicherung von derzeit 300 Arbeitsplätzen beizutragen.

Um die Möglichkeiten für Ergänzungen und Umstrukturierungen im Sinne einer zukunftsfähigen Sicherung dieses Einkaufsstandortes unter Berücksichtigung der Gesamtsituation der Stadt Gersthofen abzuklären, hat der Stadtrat ein Markt- und Standortgutachten beauftragt. Zweckmäßigerweise wurde dieses durch die Fa. GfK Marktforschung GmbH, welche für die Stadt bereits tätig war, im Verbund mit der Fa. Prisma, Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, erstellt.

Aufgabe war es, den Attraktivitätsverlust des Standortes durch eine Standortuntersuchung zu erforschen, mit dem Ziel Kopplungsmöglichkeiten zu bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Das Gutachten vom Dezember 2000 zieht folgende Schlussfolgerung:

- Der Attraktivitätsverlust ist durch gleichwertige Kompensationsmaßnahmen auszugleichen
- Dringendes Ziel ist es, neue Kopplungsmöglichkeiten zu bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, um die Kundenfrequenz zu stabilisieren.
- Die Fachmarkttagglomeration ist ein wichtiger Ergänzungsstandort für den städtischen Einzelhandel in Gersthofen, wobei das Angebot maßgeblich zur Zentralität der Stadt beiträgt.
- Die Flächenkapazitäten auf dem Hery- Gelände ist bei Etablierung neuer Flächen im Stadtgebiet vorrangig zu beachten.
- Aufgrund dieser Schlüsselfunktion ist die Sicherung der Attraktivität des Hery- Parks für die Stadt Gersthofen von zentraler Bedeutung.

Die GfK Standortforschung empfiehlt:

- Revitalisierung des leerstehenden Möbelhauses. (Eröffnung eines Möbelhauses im August 2001 im Sinne der bisherigen Nutzung)
- Als stärkster Frequenzbringer am Standort bietet sich die Etablierung eines Lebensmittelmarktes an (z.B. Discountbetrieb oder Supermarkt). Damit wird das Angebot des Parks insgesamt attraktiver.

Ein großflächiger Verbrauchermarkt in der Größenordnung von ca. 4.500 m² VKF schafft die notwendigen Wettbewerbsvoraussetzungen und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, kann aber bei dieser Größenordnung Umsatzverlagerungen beim Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Gersthofen auslösen.

Unter Wertung aller Gesichtspunkte, einerseits die Weiterentwicklung der Verkaufsgeschäfte der Innenstadt und andererseits die Sicherung des Hery-Einkaufsparkes, wurde ein Konzept mit der Ansiedlung eines einzigen SB-Lebensmittelmarktes mit einer Obergrenze von 3.300 m² bis 3.500 m² entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung, dem Umfeld der Stadt Gersthofen, insbesondere der Raum Augsburg und vergleichbarer Kommunen des engeren Landkreisesgebietes und mögliche Entwicklungen auf dem Standort Hery-Einkaufspark wurde die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1,500 m² reduziert. Zusätzlich sollen

Fachmärkte mit nichtinnenstadtrelevantem Sortiment wie Büromöbel, Camping- und Outdoorartikel, Fliesen, Kachelöfen, Fahrräder und Motorräder entstehen. Die gesamte Verkaufsfläche soll dabei 3.200 m² nicht übersteigen.

Die Vertreter der Fa. Hery Gewerbepark Gersthofen GmbH & Co. KG haben zu diesem Vorhaben bereits die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde informiert. Als Grundlage für die Beurteilung wird das vorliegende Markt- und Standortgutachten begrüßt. Ohne der endgültigen Beurteilung und Prüfung vorzugreifen, wird voraussichtlich diese maßvolle Entwicklung bei Beschränkung der Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 1.500 m² zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung führen.

2. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Beschluss des Stadtrates

Der Stadtrat von Gersthofen hat mit Datum vom 30.01.2002 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet »Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandelsfachmärkte« einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

2.2 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf im Sinne der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung zur öffentlichen Einsichtnahme vom 18.02.2002 bis 19.03.2002 bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluss gefasst.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben der Stadt Gersthofen vom 07.05.2002 wurden die in ihren Aufgaben betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Als Frist für eine etwaige Äußerung wurde der 14.05.2002 gesetzt. In der Sitzung des Stadtrates vom 31.07.2002 wurden diese Stellungnahmen nach einer gründlichen Abwägung der einzelnen Belange behandelt. Diese Beteiligung wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

2.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.05.2002 bis 14.06.2002. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden nach einer Abwägung der Interessen der Bürger mit den öffentlichen Belangen und insbesondere mit dem Planungswillen der Stadt in der Sitzung des Stadtrates vom 31.07.2002 geprüft.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Gersthofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 07.01.1986 Nr. 420-4621/205. Das Planungsgebiet ist dort als Industriegebiet dargestellt. Die verfahrensgegenständliche Planung erfordert eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (17. Änderung) in diesem Bereich.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Bebauungsaufstellungsverfahren parallel geführt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Insofern gilt die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Angrenzender Bebauungsplan

Im Süden und Osten grenzt der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes J 2, rechtskräftig seit dem 04.06.1992 an.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

4.1 Beschreibung des Planbereichs

Das Gebiet des Änderungsbereichs liegt im Westen von Gersthofen zwischen der Bahnlinie und dem Finkenweg. Es wird begrenzt im Norden durch bestehende Bebauung, im Süden bildet die Südfassade des Baby-Warenmarktes die Abgrenzung, im Westen das Grundstück der Bahnlinie und im Osten die Westfassade des Baby-Warenmarktes. Das Gelände ist eben.

4.2 Verkehrserschließung

Die **innere** Verkehrserschließung des Grundstückes erfolgt über private Erschließungsanlagen des Hery-Gewerbeparks, die jedoch tatsächlich dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen; hier gilt die StVO.

Die **äußere** Verkehrserschließung erfolgt im Süden vorrangig über die neu geschaffene Anbindung des Gesamt-Gewerbeparks an die Bahnhofstraße mit Links- und Rechtsabbiegespuren, abgesichert mit einer Lichtsignalanlage. Hier ist auch eine direkte Anbindung an das bestehende öffentliche Geh- und Radwegenetz der Stadt Gersthofen gegeben.

Im Norden ist der Hery-Gewerbepark und damit der Planungsbereich über eine neue leistungsfähige Sammelstraße zum Finkenweg hin angebunden. Bedingt möglich ist auch das Ein- und Ausfahren aus dem Geschäftszentrum von Osten her über die sog. Alleestraße (Kastanienallee).

5. Angaben über Bauflächen

5.1 Gebietsgrößen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet umfasst 1,72 ha als Sondergebiet.

6. Bodenfunde

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstr. 11a, 86150 Augsburg, Tel. 0821- 35189, Fax 0821-35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Stadt Gersthofen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

7.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird nach dem Bau bzw. der Erweiterung der notwendigen Kanäle innerhalb des Baugebiets der städtischen Kläranlage zugeleitet.

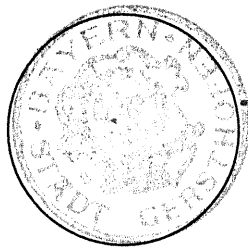
Das von Dachflächen anfallende Regenwasser soll über Sickerschächte dem Untergrund zur Versickerung zugeführt werden.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den Lech-Elektrizitätswerken über Kabelleitungen durchgeführt.

7.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.



STADT GERSTHOFEN
Gersthofen, 16.07.03

Siegfried Deffner
1. Bürgermeister