

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters Ecke Hauptstraße/Allinger Straße“ der Gemeinde Eichenau

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen um damit das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung zu verbessern und zu sichern. Entsprechend eines durch die CIMA Beratungs + Management GmbH, München, im Jahre 2013 erstellten Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eichenau ist ein solcher Markt genau die Konzeptlücke, die es in Eichenau mit oberster Priorität zu schließen gilt. Die Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebs bietet die Chance, Kaufkraft künftig besser im Ort zu binden und eine Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung zu erreichen. Positive Synergieeffekte durch die generierte Grundfrequenz eines solchen Betriebes können auf im Umfeld ansässige Einzelhändler, Dienstleister und sonstige Gewerbebetriebe ausgehen und somit den gesamten Bereich stärken.

Das Plangebiet war bisher mit einer Tankstelle mit Waschanlage bebaut; eine Teilfläche wurde für einen Autohandel genutzt.

Für das Plangebiet ist bereits ein rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B 16 I Hauptstraße) vorhanden, der ein Mischgebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Alternativenprüfung:

Der Standort des Lebensmittelvollsortimenters soll vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Aufgrund fehlender Flächen im Versorgungsbereich wurde der gegenständliche Standort gewählt, da es sich um eine sonstige integrierte Lage im Siedlungszusammenhang handelt, die sich ca. 200 m weiter südlich des zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Umweltauswirkungen:

Dadurch, dass der Geltungsbereich als Mischgebiet nutzbar ist, werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering eingestuft.

Es wurde vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Lärm) eine schalltechnische Untersuchung und eine Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen beauftragt. Für die Feststellung der abschirmenden Wirkung des Marktgebäudes wurde eine zusätzliche Untersuchung der Fassadenreflexionen durchgeführt. Im Ergebnis ist nur mit einer geringen Erhöhung der Verkehrsgeräusche an der Bebauung entlang der Hauptstraße zu rechnen. Die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes hingegen führt zu einer spürbar niedrigeren Geräuschbelastung im Bereich der Wohnbebauung an der Allinger Straße und der Wendelsteinstraße. Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingeflossen.

Beteiligungsverfahren:

Die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat beschlussmäßig behandelt. Sie führten ebenso wie die eingegangenen sonstigen Stellungnahmen zu keiner Änderung der Bebauungsplanung oder anderweitiger in Betracht kommender Planungsalternativen.

Eichenau, 01. März 2016



Liane Dietz