

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

TOP 3.3.3.4

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022

Sachverhalt:

Nach Gewährung einer Fristverlängerung teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern folgendes mit:

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zuzüglich eines 100 m² umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m² großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m² großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzeilige Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8.8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.

Mit dem Vorhaben für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes wird ein dezentraler Standort gewählt, der nach Aufgabe des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern den Schwerpunkt der Nahversorgung ganz eindeutig in die Randlage verschiebt. Das Vorhaben verstärkt nur städtebauliche Ungleichgewichte, die der Anziehungskraft der Ortsmitte und integrierten Lagen als Nahversorgungsschwerpunkt letztlich nur weiter schaden. Gerade für die zunehmend älter werdende Bevölkerung wird damit die Erreichbarkeit und in der Folge eine angemessene Nahversorgung nur noch mehr in Frage gestellt werden.“

Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt daraus keine Änderung der Planung. Bei der beabsichtigten Errichtung handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² einschließlich 100 m² Backshop mit Café. Der Versorgungsstandort in Zentrum Haimhausens bleibt bestehen, wodurch weiterhin eine Versorgungsmöglichkeit im Ortskern gegeben ist. Durch die Ansiedlung wird ein weiteres Angebot der Lebensmittelversorgung im Süden des Ortes geschaffen. Der Standort ist für rd. 61 % der Einwohner Haimhausens fußläufig innerhalb von 1.000 m Gehstrecke erreichbar und weist eine sehr gute Anbindung mit Bus, Rad und PKW auf. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Supermarkt) sind laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022 keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten (siehe Seite 28 des Gutachtens). Das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Supermarkt Nah & Frisch, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt. Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskonzeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objekt eigenen Stellplatzkapazitäten, was angesichts der Lage im ländlich geprägten Raum und dem örtlichen Mobilitätsverhalten eher als nachteilig zu bewerten ist (vgl. S. 29f. der Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung vom 31.03.2022 als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 04.05.2023

Andrea Fischböck

