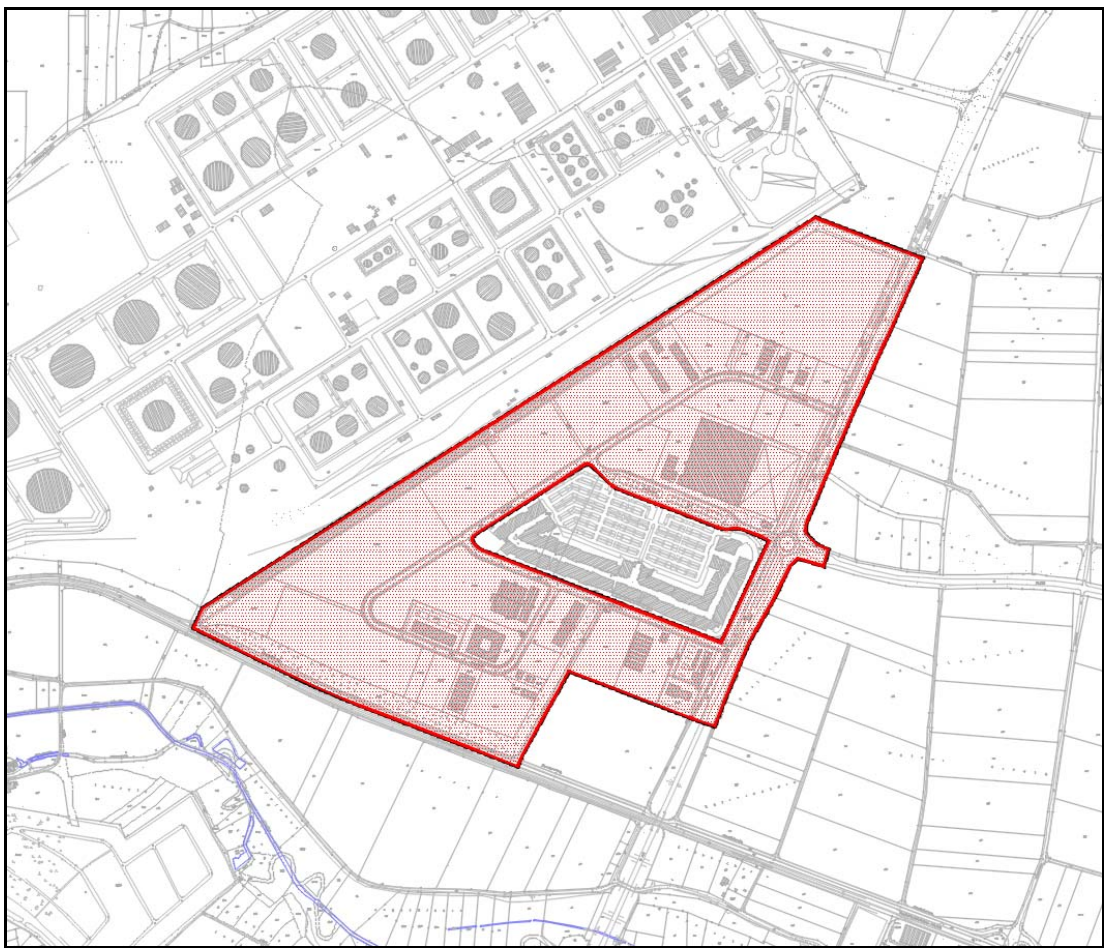




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 714 Ä III „GEWERBEPARK NORD-OST“



BEGRÜNDUNG

STAND: OKTOBER 2015
ENTWURFSGENEHMIGUNG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 714 Ä III „GEWERBEPARK NORD-OST“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

30.10.2015

PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 714 Ä III
„GEWERBEPARK NORD-OST“

Inhaltsangabe

1. Anlass der Planung und Inhalt der Änderung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Größe des Änderungsgebietes
4. Naturschutzrecht und Umweltverträglichkeit

1. Anlass der Planung und Inhalt der Änderung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 714 Ä I „Gewerbepark Nord-Ost“ ist seit dem 11.07.2002 rechtskräftig.

Mit der vorliegenden Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sollen für das Gewerbegebiet Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden. Diese planerische Feinsteuerung dient dem Ziel, nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch diese Nutzungen in Form von Trading-Down-Effekten (z.B. Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen auszuschließen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 714 Ä I „Gewerbepark Nord-Ost“, der seit dem 11.07.2002 rechtsverbindlich ist, wird hinsichtlich der Nutzungen, die dem Gewerbegebiet zulässig sind, geändert. Dabei wird die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemessen an der Gesamtbreite der bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 714 Ä I auf Grundlage des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, handelt es sich bei Vergnügungsstätten nur um einen deutlich untergeordneten Teil des gesamten denkbaren Spektrums. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt daher nur zu einer geringfügigen Änderung der Art der baulichen Nutzung. Der planerische Wille für die damalige Festsetzung eines Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht geändert. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt.

Weiterhin liegen für ein Verfahren nach § 13 BauGB keine Ausschlussgründe vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Weiterhin entfallen im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Mailing**:

186*, 186/1, 186/2, 186/3, 229*, 230*, 364, 374, 374/1, 374/2, 374/3, 374/4, 374/5, 374/6, 374/8, 374/9, 374/10, 374/11, 374/14, 374/15, 374/16, 374/17, 374/18, 374/19, 374/20, 374/21, 374/22, 374/23, 374/24, 374/25, 374/26, 374/28, 374/29, 374/31, 374/32, 374/33, 374/34, 374/35, 374/36, 374/37, 374/38, 374/39, 374/40, 374/41, 374/42, 374/43, 374/44, 374/45, 374/46, 374/47, 374/48, 374/49, 375/1, 376/1, 376/2, 378*, 378/1, 380/2, 381, 381/2, 384, 384/2, 387/1, 393/1, 393/3, 393/4, 395/1, 403, 403/1, 403/2, 403/3, 404* und 452/1*.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 48,4 ha.

4. Naturschutzrecht und Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren gelten hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes die Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine damit verbundene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

Ausschlussgründe für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs. 3 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden. Schutzgüter sind nach Einschätzung des Umweltamtes nicht betroffen. Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann aus Sicht der Fachbehörde (Umweltamt) abgesehen werden. Ein Ausgleichsflächennachweis ist nicht zu führen.

Aufgestellt am 30.10.2015

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2