

GEMEINDE EMMERTING BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „AN DER STAATSTRASSE ST 2108“

ÄNDERUNG ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK- NR. 99, 99/2 UND 99/3

BEGRÜNDUNG:

Umfang der Änderung:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich der Grundstücke Flurstück- Nummer 99, 99/2 und 99/3, Gemarkung Emmerting und liegt an der Guglweiterstrasse Hausnummer 2, 4, 6, 8 und 10.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtflächen von 7.859 m² (Nr. 99 mit 7.736 m², Nr. 99/2 mit 25 m² und Nr. 99/3 mit 98 m²)

Anlass der Änderung:

Im Zuge der Änderung des bestehenden Mischgebietes in ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (EDEKA- Markt) im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Flurstücknummern 32/16, 28/1, 28/4 und 28/8) stellte sich im Zuge des Änderungsverfahrens heraus, dass die aktuellen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms durch die Änderung und den bestehenden Bestand des unmittelbar angrenzenden „Penny- Markts“ nur eingehalten werden können, wenn sichergestellt wird, dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit diesen beiden Märkten entstehen können.

Aus diesem Grund konnte für das Änderungsverfahren für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (EDEKA-Markt) bisher auch noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem neu geplanten EDEKA-Markt und dem bestehenden Penny-Markt ist der örtliche Bedarf an Lebensmittelversorgung in diesem Bereich ausreichend gedeckt.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Emmerting entschlossen, das bestehende Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ auf den Flurstücknummern 99, 99/2 und 99/3 in ein Gewerbegebiet zu ändern. Auf dem Änderungsgrundstück befindet sich ein Bestandsgebäude (früherer Penny-Markt), in dem momentan noch eine Metzgerei (Vertrag ist bereits gekündigt) und eine Werbeagentur untergebracht sind, der Großteil des Gebäudes steht leer.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ ist die Fläche der Flurstück- Nr. 99, 99/2 und 99/3 als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen. Die Ausweisung und die zugehörigen Festsetzungen stammen noch aus dem Erstplan der Bebauungsaufstellung (Satzungsbeschluss der Aufstellung vom 15.05.1996).

Diese Fläche soll im jetzigen Änderungsverfahren umgewidmet werden in ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 der BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO.
- Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² zulässig und sind auf Sortimente zur Deckung des örtlichen Bedarfs (keine Lebensmittel) zu beschränken.
- Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO maximal 0,60
- Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO maximal 1,20
- Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 2 der BayBO sind einzuhalten
- Maximal zulässige Wandhöhe WH = 7,00 m
(weitere Festsetzungen siehe Änderungsentwurf)

Im Weiteren wird aufgenommen, dass ein von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen vorzulegen ist.

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich werden in Bezug auf die Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung als städtebaulich verträglich angesehen und entsprechen weitgehend auch den bisherigen Festsetzungen des Sondergebiets.

Speziell durch die Einschränkung der im neuen Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der insgesamt maximal zulässigen der Verkaufsfläche und dem Ausschluss von Lebensmittelsortimenten soll den aktuellen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms innerhalb des Bebauungsplangebietes Rechnung getragen werden.

Die neuen Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich der Flurstück- Nr. 99, 99/2 und 99/3. Für alle anderen Bereiche bleibt der jetzige Bebauungsplanstand uneingeschränkt gültig.

Die Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche „Verbrauchermarkt“ in ein Gewerbegebiet wurde im Vorfeld bereit mit dem Landratsamt Altötting und der Regierung von Oberbayern vorbesprochen.

Bezüglich der aktuellen Schallschutzanforderungen für den Änderungsbereich fand ebenfalls bereits ein Gespräch mit dem Immissionsschutz beim Landratsamt Altötting statt. Ein entsprechend notwendiges Schallschutzgutachten wird derzeit bereits veranlasst, die Ergebnisse sollen nach Vorlage in die Festsetzungen des Änderungsentwurf aufgenommen werden (zeitlich vermutlich erst im 2. Verfahrensschritt).

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat am 09.10.2018 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ für den Bereich der Flurstücknummer 99, 99/2 und 99/3 (Umwidmung des bestehenden Sondergebiets in ein Gewerbegebiet) beschlossen.

Zur besseren Übersicht, welche aktuellen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gültig sind, liegt den Unterlagen ein Übersichtsplan der aktuell Nutzungsbereiche M 1/1.000 in der Anlage bei, in dem alle rechtsgültigen Änderungen seit der Erstaufstellung eingetragen wurden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist im betroffenen Änderungsbereich ein Sondergebiet „Einkaufs-Center“ aus und wird zeitgleich zur Bebauungsplanänderung mit geändert.

aufgestellt: Neuötting, 05.10.2018

Architekturbüro M. Brodmann
Ludwigstrasse 55
84524 Neuötting