

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

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

BEGRÜNDUNG:

Umfang und Lage der 9. 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 Gesamtfläche von 7.859 m² (Nr. 99 mit 7.736 m², Nr. 99/2 mit 25 m² und Nr. 99/3 mit 98 m²).

Unmittelbar im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet GE1 an (Bauhof, Feuerwehr). Im Westen verläuft die Staatsstraße ST 2108.

Im Osten grenzt die Guglweiterstraße und das Sondergebiet „Altenheim“, sowie ein größeres Mischgebiet an.

Im Süden grenzt eine Mischgebietsfläche (Pennymarkt) und im weiteren Verlauf das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (EDAKA) an.

Anlass der Änderung:

Für die geplante Ansiedlung des EDEKA-Marktes musste die dafür vorgesehene Mischgebietsfläche im Jahr 2019 als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden.

Dies war umsetzbar mit der Umwidmung der früheren „Penny-Marktfläche“ (Flurst.-Nrn. 99, 99/2, 99/3) vom Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ in ein Gewerbegebiet.

Im neuen Gewerbegebiet wurden im Gebäude des alten Penny-Marktes nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² zugelassen und auf Sortimente zur Deckung des örtlichen Bedarfs (außer Lebensmittel) beschränkt.

Damals ging die Gemeinde noch davon aus, dass mit diesen Festsetzungen für das Gewerbegebiet das alte Penny-Gebäude wieder dauerhaft belebt werden kann.

Die Erfahrung der Gemeinde Emmerting zeigte jedoch, dass Gewerbeansiedlungen mit diesen Einschränkungen hinsichtlich Art und Größe für einen kleinen Ort wie Emmerting nicht realisierbar sind und Teile des Gebäudes weiterhin ohne Nutzung bleiben.

In letzter Zeit erreichten die Gemeinde mehrere Anfragen für einen Getränkemarkt, die Gemeinde ist diesbezüglich unter- bzw. nur mit einem kleinen Getränkehandel in einem Wohngebiet versorgt. Insofern würde die Ansiedlung eines Getränkemarkts den Bedarf für diese Sparte innerhalb der Gemeinde abdecken und die Nahversorgung sichern.

Da alle umliegenden Gemeinden über eigene Getränkemärkte verfügen, würde die Ansiedlung hier auch nur den tatsächlichen örtlichen Bedarf decken.

Auch ein stärkerer Zu- und Abfahrtsverkehr kann ausgeschlossen werden, da zum einem der bisher motorisierte Weg in die Nachbargemeinden wegfällt, bzw. sich deutlich reduziert und auch in Hinblick auf die vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Parkplatz- und Marktflächen keine negative Erhöhung des PKW-Verkehrs in diesem Bereich zu erwarten ist.

Es kann hier sogar mit einem gewissen Synergieeffekt eines einzigen Parkvorgangs in Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Parkplatzflächen der benachbarten Märkte gerechnet werden, der den Zu- und Abfahrtsverkehr weiter reduziert.

Die Gefahr einer Agglomeration kann trotz der vorgesehenen Flächenerweiterung aufgrund der geplanten strengen „sortimentsmäßigen“ Beschränkung rein auf Getränkemärkte, -fachmärkte nahezu ausgeschlossen werden.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 14 „An der Staatsstraße ST 2108“ ist die Fläche der Flurstück- Nr. 99, 99/2 und 99/3 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung und die zugehörigen Festsetzungen stammen aus der 7.Änderung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss der 7. Änderung vom 09.04.2019).

Die bisherige Festsetzung unter Ziffer 2 Planungsrechtliche Festsetzungen, 3. Absatz:

- *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.*

soll im jetzigen 9. Änderungsverfahren geändert werden in:

- *Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal **650 m²** zulässig und sind auf Sortimente zur Deckung des örtlichen Bedarfs (keine Lebensmittel, **ausgenommen Getränkemärkte, -fachhandel**) zu beschränken.*

Alle weitere Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Speziell durch die strenge Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe (keine Lebensmittel, ausgenommen Getränkemärkte, -fachhandel) soll den aktuellen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms innerhalb des Bebauungsplangebietes Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat am **xx.xx.2024** die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „An der Staatsstraße ST 2108“ für den Bereich der Flurstücknummer 99, 99/2 und 99/3 beschlossen. Die 9. Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Zur besseren Übersicht sind die geplanten Textänderungen in den Festsetzungen während des Verfahrens in blauer Schriftfarbe eingetragen, bei der Endausfertigung werden diese dann wieder einheitlich in schwarzer Farbe dargestellt.

aufgestellt: Neuötting, 22.10.2024

Architekturbüro M. Brodmann
Ludwigstrasse 55
84524 Neuötting