

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "GEWERBEGEBIET AN DER SIMBACHER STRASSE" 18. ÄNDERUNG

GRUNDSTÜCK BRAUMEISTERSTR. 5: ÄNDERUNG BAUGRENZE SÜD UND ERHÖHUNG VERKAUFSFLÄCHE SO 2
GRUNDSTÜCKE BRAUMEISTERSTR. 5 UND 7: ÄNDERUNG PRIVATE EINGRÜNUNG AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCK SIMBACHER STR. 32a: ÄNDERUNG BAUGRENZE SÜDSEITE

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 09.09.2021
Ergänzt am 28.03.2022

STADT NEUÖTTING BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „GEWERBEGEBIET AN DER SIMBACHER STRASSE“

18. ÄNDERUNG

GRUNDSTÜCK BRAUMEISTERSTR. 5: ÄNDERUNG BAUGRENZE SÜD UND ERHÖHUNG VERKAUFSFLÄCHE SO 2
GRUNDSTÜCKE BRAUMEISTERSTR. 5 UND 7: ÄNDERUNG PRIVATE EINGRÜNUNG AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCK SIMBACHER STR. 32a: ÄNDERUNG BAUGRENZE SÜDSEITE

BEGRÜNDUNG:

Umfang der 18. Änderung:

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes NR. 15 „Gewerbegebiet an der Simbacher Strasse“ der Stadt Neuötting betrifft das Grundstück Braumeisterstr. 5 (Flurstück- Nr. 847/27 Gemarkung Neuötting), das Grundstück Braumeisterstraße 7 (Flurstück- Nr. 846/10 Gemarkung Neuötting) und das Grundstück Simbacher Str. 32a (Flurstück- Nr. 753 Gemarkung Neuötting)
Die betroffenen Grundstücke sind im beiliegenden Planentwurf farblich gekennzeichnet.

Grundstück Braumeisterstr. 5 (Flurstück- Nr. 847/27): Änderung Baugrenze Süd und Erhöhung Verkaufsfläche SO 2:

Im Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Neuötting mit aktuellem Planstand der 17. Änderung ist die Flurstück- Nr. 847/27 als Sondergebietsfläche SO 2 festgesetzt.

Die Müller Gewerbegrundstücks GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Gebäude Braumeisterstraße 5, in dem der Lidl- Markt untergebracht ist, abzubauen und auf dem Grundstück ein neues Gebäude mit gleicher Nutzung zu errichten. Die Verkaufsfläche im auf diesem Grundstück ausgewiesenen SO 2 soll von 1.200 m² auf 1.400 m² erweitert werden.

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist regelmäßig nach den Kriterien des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu prüfen. Die Regierung von Oberbayern wurde deshalb um entsprechende Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 03.08.2021 hat die Regierung von Oberbayern folgendes Ergebnis mitgeteilt:

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Neubau des Lidl- Marktes und die damit verbundene Vergrößerung der als zulässig festgesetzten Verkaufsfläche für einen Nahversorgungsbetrieb auf max. 1.400 m² im SO 2 im Inn- Center Neuötting. Wir bitten allerdings die Aspekte des Flächensparens und der Energieversorgung bei der weiteren Planung vorrangig zu berücksichtigen.

Im Weiteren soll das neue Gebäude auf der Südseite mit einem Grenzabstand von 5,00 m errichtet werden. Deshalb wird die südliche Baugrenze mit einem derzeitigen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von bisher 8,00 m auf 5,00 m reduziert.

Zusätzlich wird für das Sondergebiet SO 2 festgesetzt, dass Flachdächer, die nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden, mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind.

Grundstück Braumeisterstr. 5 (Flurstück- Nr. 847/27) und Grundstück Braumeisterstraße 7 (Flurstück- Nr. 846/10):

Änderung der grünordnerischen Festsetzung Punkt 3.3.2.4.4.:

Bei den grünordnerischen Festsetzungen wird unter Punkt 3.3.7 aufgenommen:

3.3.7. Festsetzung zur 18. Änderung:

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.3 bleiben im Änderungsbereich der 18. Änderung vollumfänglich gültig.

Zusätzlich gilt:

Im Bereich der Flur-Nummern 846/10 und 847/27 kann ausnahmsweise auf eine Eingrünung gemäß 3.3.2.4.4. entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze verzichtet werden.

Wegen der gemeinsamen Parkplatznutzung der Parzellen der Flur-Nummern 846/10 und 847/27 kann auf die bisher festgesetzte Eingrünung gem. 3.3.2.4.4. (Planungsrechtliche Festsetzung) entlang der aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücke verzichtet werden. Alle anderen grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt 3.3. behalten weiterhin Gültigkeit.

Grundstück Simbacher Str. 32a (Flurstück- Nr. 753):

Änderung Baugrenze Süd:

Herr Franz Xaver Wiesmüller möchte im Süden auf seinem Gewerbegrundstück Simbacher Straße 32a eine Fahrzeughalle errichten. Diese Halle soll wegen der insgesamt eingeschränkten Platzverhältnisse direkt an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Derzeit widerspricht das den Festsetzungen des Bebauungsplans, da parallel zur Grundstücksgrenze mit 8,00 m Abstand die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verläuft.

In einem Teilabschnitt von 20 m Länge soll die Baugrenze bis auf die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze befindet sich auch der Beginn der ansteigenden bewaldete Straßenböschung.

Der Abstand der neuen Baugrenze bis zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2550 beträgt dann nur noch ca. 17,50 m. Die Reduzierung des Mindestanstandes zur Staatsstraße von normalerweise 20,00 m auf 17,50 m wird begründet, dass im gesamten Bereich des betroffenen Grundstücks eine Rückhalteeinrichtung (Leitplanke) vorhanden ist.

Im Planteil sind die Änderungen bei den beiden Baugrenzen farbig eingetragen.

Im Textteil wird die Festsetzung 3.1.1 wie folgt geändert:

SO2: Sondergebiet, § 11 Abs. 2 BauNVO
Zum Zwecke der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes
Die gesamte Verkaufsfläche wird auf maximal 1.400 m² begrenzt

Im Weiteren wird die bestehende Festsetzung unter Punkt 4.2.1, letzte Absatz auch auf das Sondergebiet SO 2 ausgeweitet:

Festsetzung nur gültig für Sondergebiet SO 2 und SO 8:

Flachdächer, die nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden, sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 09.09.2021 mit Beschluss-Nr. 245 die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen und die Planung gebilligt.

Die 18. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, 09.09.2021, ergänzt 28.03.2022
Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting