

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "GEWERBEGEBIET AN DER SIMBACHER STRASSE" 17. ÄNDERUNG (FLURSTÜCK-NR. 754/4, 754 T, ÄNDERUNG GE 2 IN SO 8)

BEGRÜNDUNG

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

Erstellt am 01.12.2020
Ergänzt am 11.03.2021

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

17. ÄNDERUNG

„FLURSTÜCK- NR. 754/4, 754 T, ÄNDERUNG GE 2 IN SO 8“

BEGRÜNDUNG:

Umfang der 17. Änderung:

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes NR. 15 „Gewerbegebiet an der Simbacher Strasse“ der Stadt Neuötting umfasst die Flurstück- Nummern 754/4 und 754 T der Gemarkung Neuötting.

Die betroffene Fläche/ Änderungsbereich ist im beiliegenden Planentwurf farblich gekennzeichnet.

Änderung der bisherigen Gewerbegebietsfläche GE 2 in ein Sondergebiet SO8:

Im Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Neuötting mit aktuellem Planstand der 16. Änderung (Satzungsbeschluss 10.03.2016) ist die Flurstück- Nrn. 754/4 als Gewerbegebietsfläche GE 2, die Flurstück-Nr. 754 T als Gewerbegebietsfläche GE 1 festgesetzt.

Die beiden Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 weisen die gleichen baulichen Festsetzungen auf und unterscheiden sich lediglich in Bezug auf den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP).

Auf der Gewerbegebietsfläche GE 2 befindet sich aktuell ein Penny- Markt.

Das Gebäude des Penny- Marktes soll abgebrochen werden und durch einen Neubau ersetzt werden.

Anschließend ist die Verlagerung des Aldi- Marktes aus dem nordöstlich gelegenen Sondergebiet SO3 in das neue Gebäude geplant.

Für die Verlagerung ist die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² erforderlich.

Das neue Gebäude liegt im westlichen Teilbereich geringfügig auf der benachbarten Flurstück- Nr. 754 T, entsprechend muss auch ein ca. 4 m breiter Streifen der bisherigen Gewerbegebietsfläche GE 1 als Sondergebiet SO8 ausgewiesen werden.

Da diese Teilfläche aber einen geringeren Schallleistungspegel aufweist, wird vom Bauherrn im Vorfeld noch ein Gutachten zum Schallschutz beauftragt, die Ergebnisse werden dann bis zur öffentlichen Auslegung in den Änderungsentwurf mit eingearbeitet.

Das Vorhaben wurde bereits im Zuge einer Voranfrage mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt (Schreiben vom 22.09.2020).

Festsetzung im Textteil:

SO8: Sondergebiet, § 11 Abs. 2 BauNVO
Zum Zwecke der Errichtung eines Lebensmittelmarktes
(großflächiger Einzelhandel)
zulässige Verkaufsfläche (einschl. Kassenzonen) max. 1.200 m²

Diese Festsetzung wird im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.1.1 „SO8“ entsprechend aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Festsetzung 3.1.2.10 ergänzt (Maß der baulichen Nutzung unverändert wie bisherige Festsetzung im GE 2).

Für das neue Sondergebiet SO 8 wird zusätzlich festgesetzt, dass Flachdächer, die nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden, mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind.

Bezüglich des Schallschutzes wurde vom Ing.-Büro Hooock & Partner, Landshut ein immissionschutztechnisches Gutachten erstellt.

Dazu folgender textlicher Hinweis:

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Die zulässigen Emissionskontingente LEK für das Sondergebiet SO 8 wurden in den Festsetzungen unter Ziffer 3.1.1 (letzter Textabsatz) aufgenommen.

Das immissionsschutztechnische Gutachten vom 12.07.2021 (Nr. NOE-1203-08 / 1203-08_E01.docx) des Ing.-Büros Hooock & Partner, Landshut wird Bestandteil der Auslegungsunterlagen zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Für den Änderungsbereich wurde der aktuelle Lageplanausschnitt der Stadt Neuötting verwendet und auch der aktuelle Gebäudebestand entsprechend eingetragen (im Planstand der 16. Änderung ist noch ein veralteter Gebäudebestand eingetragen).

Bei Übernahme der aktuellen Daten wurde festgestellt, dass sich beim bisherigen Grundstück 754/1 durch eine Vermessung auch die Flurstück-Nr. geändert hat.

Die aktuellen Flurstück- Nrn. werden entsprechend eingetragen.

Bei Festsetzung 3.1.1 „Festsetzung von IFSP“ werden die neuen Flurstück- Nrn. übernommen und auch die Fläche GE 2 durch die neue Fläche SO8 ersetzt.

Die betroffenen Änderungen sind im Textteil zur besseren Übersicht während des Verfahrens farbig gekennzeichnet.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert auch für die neue Sondergebietsfläche SO8.

Im Zuge der aktuellen 17. Änderung werden auch alle Eintragungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet und aufgenommen.

Die Änderungen umfassen den Nachtrag der Gewerbegebietserweiterung im Nordosten, den Entfall der früheren Wendeschleife im Bereich der Braumeisterstraße, die Aufnahme der seit vielen Jahren vorhandenen Kreisverkehrsknoten „Leiss“ und „Dehner“, den Entfall der früheren Sichtdreiecke bei diesen beiden Knotenpunkten und der Querungshilfen an der Zunfftstraße (diese können entfallen, weil mit der Einrichtung der Kreisverkehre entsprechende Fußgängerquerungshilfen eingebaut wurden), sowie die Änderungen im Bereich der Flurstück- Nr. 847/6 „Leiss“ (Firsthöhe und Baugrenze Ost).

Im Weiteren wird der seit einigen Jahren bestehende „Mini- Kreisverkehr“ der Zunfftstraße/ Lohgerberstraße (Höhe „Kaufland“) mit eingearbeitet. Auch im Bereich der Braumeisterstraße wird die Festsetzung im Bebauungsplan (Fahrbahnbreite/ Randstreifen) den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Diese Punkte wurden in den letzten Änderungen im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes jeweils gelb gekennzeichnet dargestellt und werden nun im Zuge der 17. Änderung in den Gesamtplan eingearbeitet.

Der im Zuge der 3. Änderung berechnete Öko- Ausgleich ist, gemeinsam mit dem Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 35 „St. Paulusstift“ hergestellt und im Ökoflächenkataster ausgewiesen.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 10.12.2020 mit Beschluss-Nr. 121 die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen und die Planung gebilligt.

Die 17. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens nachrichtlich angepasst.

aufgestellt: Neuötting, 01.12.2020, ergänzt am 11.03.2021
Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting