

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "GEWERBEGEBIET AM HERGRABEN" 6. ÄNDERUNG

(AUSWEISUNG SONDERGEBIET SO3 AUF FLURST.-NR. 1108/3, GEMARKUNG NEUÖTTING)

BEGRÜNDUNG

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

Erstellt am 14.08.2019
Ergänzt am 12.12.2019

STADT NEUÖTTING - BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„GEWERBEGEBIET AM HERGRABEN“ - 6. ÄNDERUNG

(AUSWEISUNG SONDERGEBIET SO3 AUF FLURST.-NR. 1108/3, GEMARKUNG NEUÖTTING)

BEGRÜNDUNG

Umfang der 6. Änderung:

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ der Stadt Neuötting umfasst das Flurstück Nummer 1108/3 der Gemarkung Neuötting.

Auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1108/3, Gemarkung Neuötting, wurde 2008 der Verbrauchermarkt Landshuter Straße 6 baurechtlich genehmigt, der seither von der Fa. NORMA betrieben wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ und ist hier als „GE“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gewerbegebiet dar.

Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes beträgt laut Baugenehmigung 782 m². An das Gebäude des Verbrauchermarktes ist noch ein Gebäude angebaut, in dem sich eine Sisha-Bar (kleiner 110 m²) befindet.

Mit Schreiben vom 20.05.2019 teilt der Eigentümer des Gebäudes mit, dass die Verkaufsfläche des Discounters auf 1.012 m² vergrößert werden soll, um das vergrößerte Sortiment ansprechend und zeitgemäß präsentieren zu können. Dies erleichtert dem Personal das Arbeiten und das gesamte Ladenbild kann so an den gestiegenen Kundenanspruch angepasst werden.

Einzelhandelsbetriebe in dieser Größenordnung (größer ca. 800 m² Verkaufsfläche) sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in speziell für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Stadt Neuötting unterstützt den Antrag, weil dadurch die Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten und des gesamten Gebietes erhalten werden kann und hat den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet an Hergraben“ gefasst.

Änderung der bisherigen südlichen Gewerbegebietsfläche (GE 12, Nutzungsbereich des Discounters) in ein Sondergebiet (SO 3) für einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² und einen Gastronomiebereich mit maximal 150 m² Gastraumfläche.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Punkt SO mit folgendem Zusatz ergänzt:

SO 3: Sondergebiet, § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
für einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter)
mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m².
und Gastronomiebereich mit maximal 150 m² Gastraumfläche

Die bisherige Bezeichnung des Grundstücks Flurst.- Nr. 1108/3 als GE 12 bleibt in der Plandarstellung im oberen/nördlichen Bereich unverändert erhalten.

Der untere/südliche Bereich wird genau ab der derzeitigen Nutzungsgrenze als Sondergebiet SO 3 geändert, die Werte der Nutzungsschablone bezüglich Grundflächen-/ Geschossflächenzahl und Wandhöhe bleiben dabei wie im vorherigen Gewerbegebiet GE 12 unverändert.

Bei den sonstigen textlichen Festsetzungen wird die Überschrift zu Punkt 2.1 „Grünordnung im SO“ umbenannt in „Grünordnung im SO 1 und SO 2“. Die Überschrift zu Punkt 2.2 „Grünordnung im GE“ wird umbenannt in „Grünordnung im GE und SO 3“.

Die Festsetzung Punkt 5 „Parkplätze im SO sind“ wird umbenannt in „Parkplätze im SO 1 und SO 2 sind“

Mit diesen Umbenennungen bleiben die ursprünglichen Zuordnungen unverändert und es kommt zu keinen Unstimmigkeiten bezüglich der Zuordnung des neuen Sondergebietes SO 3.

Bei Punkt 7 Schallschutz bleiben die Ziffern 7.1 „SO 1 und SO 2“ und 7.2 „GE“ unverändert erhalten.

Für das neue Sondergebiet SO 3 wurde ein Schallschutzgutachten des Ing.- Büros Eisenschenk GmbH, Deggendorf (Bericht 2019-2870 vom 19.11.2019) erstellt.

Die Ergebnisse bzw. Auflagen für das Sondergebiet SO 3 werden unter der neuen Ziffer 7.3 „SO 3“ in die Festsetzungen aufgenommen.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (35. Änderung) wird im Wege der Anpassung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 13.06.2019 mit Beschluss Nr. 795 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, 14.08.2019, ergänzt am 12.12.2019

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting