



Begründung

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köfering

FASSUNG VOM 07.05.2018

Planverfasser:

mitschelen & gerstl
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

BEGRÜNDUNG

1. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 412/6 und 412/2 der Gemarkung Köfering mit einer Fläche von ca. 3,2 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden und Osten an die Bahnhofstraße bzw. Regensburger Straße mit anschließender Wohnbebauung, im Westen an die Bundesstraße B 15 und im Süden an die Gemeindegrenze mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit im Westen ein Sondergebiet und Osten ein Mischgebiet aus.

2. Anlass der Planung, Zielsetzung

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zum einen die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Einzelhandels durch Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche nach Osten. Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt abubrechen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vorgesehen. Der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage kann somit gewährleistet werden.

Zum anderen wird der südliche Teil des Sondergebiets in ein Mischgebiet umgewandelt. Im Mischgebiet wird im nördlichen Teil ein Einzelhandelsgeschäft errichtet, im Süden sind Wohnbauflächen geplant und im westlichen Bereich soll ein Altenheim entstehen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Strassäcker-Ost“ geändert und der Bebauungsplan „Strassäcker-Ost II“ aufgestellt.

3. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Gebiet ist bereits bzw. wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit wird der bestehende Gehweg an der Bahnhofstraße bis zu den Einfahrtbereichen des Plangebiets verlängert. Über den geplanten Fußgängerübergang kann das Gebiet sicher erreicht werden.

Der geplante Kreisverkehr an der B15 ist in der Bebauungsplanänderung bereits dargestellt. Vom Gehweg am Kreisverkehr wird ein direkter Fußgängerweg auf den Parkplatz des Einzelhandels errichtet.

4. Lärmschutz

Für die Bebauungsplanänderung „Strassäcker-Ost“ und den Bebauungsplan „Strassäcker-Ost II“ wird jeweils ein schalltechnische Bericht gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicher-zustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.

5. Grünordnung

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 9 des IB GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der Begründung.
