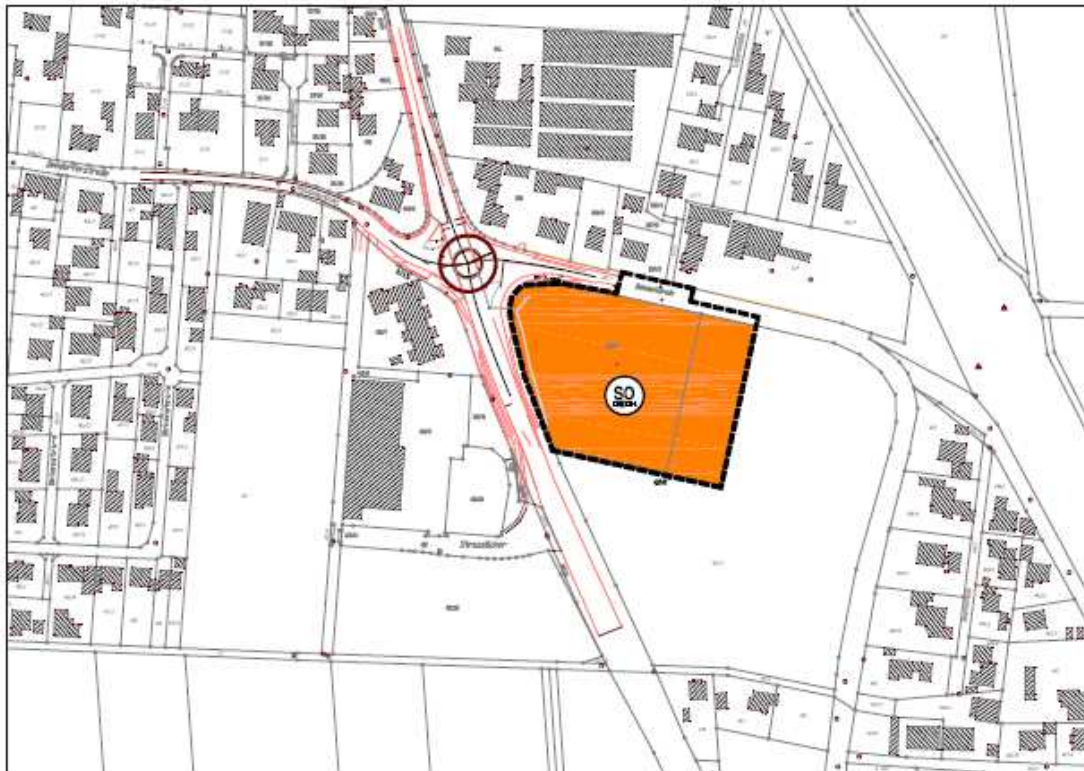


**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Strassacker-Ost“
Deckblatt Nr. 2**



FASSUNG VOM 07.05.2018

mitschelen  gerstl
architekturbüro

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

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 412/6 und Teilflächen der Flurnummern 412/2 und 124/7 der Gemarkung Köfering.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Westen an die Bundesstraße B 15, im Süden und Westen an das bestehende Mischgebiet.

Der Geltungsbereich des bestehenden Sondergebiets wird mit Deckblatt Nr. 2 neu festgesetzt. Die Sondergebietsfläche wird nach Westen erweitert und der entlang der Bundesstraße verlaufende Grünstreifen wird herausgenommen. Für die an den neuen Geltungsbereich grenzende Fläche wird derzeit in einem eigenen Verfahren ein Bebauungsplan „Strassäcker-Ost II“ aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für Flurnummer 412/6 ein Sondergebiet und für die geplante Erweiterungsfläche auf Flurnummer 412/2 ein Mischgebiet aus.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Einzelhandels durch Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche.

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 abzubauen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vorgesehen. Eine Ausweitung des bestehenden verbrauchermarkttypischen Sortiments mit zusätzlichen Artikeln erfolgt nicht. Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden. Der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage kann somit gewährleistet werden.

Das moderne Bauvorhaben erhöht die Attraktivität des Lidl-Marktes und damit die Qualität der Nahversorgung in der Gemeinde Köfering.

Hierzu wird die bestehende Sondergebietsfläche Richtung Westen um ca. 2.700 m² erweitert auf insgesamt ca. 1,05 ha (ohne öffentliche Fläche). Der Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsfläche derzeit ein Mischgebiet aus.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Köfering in fußläufiger Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngebiete. Es ist geplant, den bestehenden Gehweg an der Bahnhofstraße zu verlängern und einen Fußgängerübergang als sichere Querung der Straße zum Plangebiet zu errichten. Der im Sondergebiet gelegene Einzelhandel ist städtebaulich integriert und stellt eine attraktive und wichtige Versorgungsmöglichkeit für die Gemeinde dar.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, wird die Änderung des Bebauungsplanes ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

3. Vorgesehene Festsetzungen

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf max. 1.500 m² für Lebensmittel in einem Lebensmittelmarkt.

4. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet ist bereits durch zwei Einfahrten von der Bahnhofstraße erschlossen. Die zweite Ein- und Ausfahrt wird durch die Erweiterung nach Osten verschoben. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit wird der bestehende Gehweg an der Bahnhofstraße bis zum Ende des Plangebiets verlängert. Über den geplanten Fußgängerübergang kann der Markt 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 errichtet.

5. Grünordnung

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

7. Schallschutz

Der schalltechnische Bericht Nr. S1711104 des Ingenieurbüros GeoPlan ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.

8. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet wird mit $T = 0,5 H$, jedoch mind. 3 m festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der maximalen Traufhöhe an der Südgrenze sind Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung ausgeschlossen

9. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Eon-AG sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasserzweckverbands „Landkreis Regensburg-Süd“ sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Leitung des Abwasserzweckverbands in der Bahnhofstraße.

Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in einem unterirdischen Rückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in das vorhandene Abwassermischsystem einzuleiten.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Abfallentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

10. Sonstige Belange

Denkmalschutz

Im Baugebiet können archäologische Funde auftreten. Um die archäologische Befundsituation vor Baubeginn zu klären, ist rechtzeitig vor den Bauarbeiten der Humusabtrag mit einem Bagger mit Humusschaufel unter fachlicher Aufsicht durchführen zu lassen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG umgehend dem Landratsamt Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg mitzuteilen.

Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
