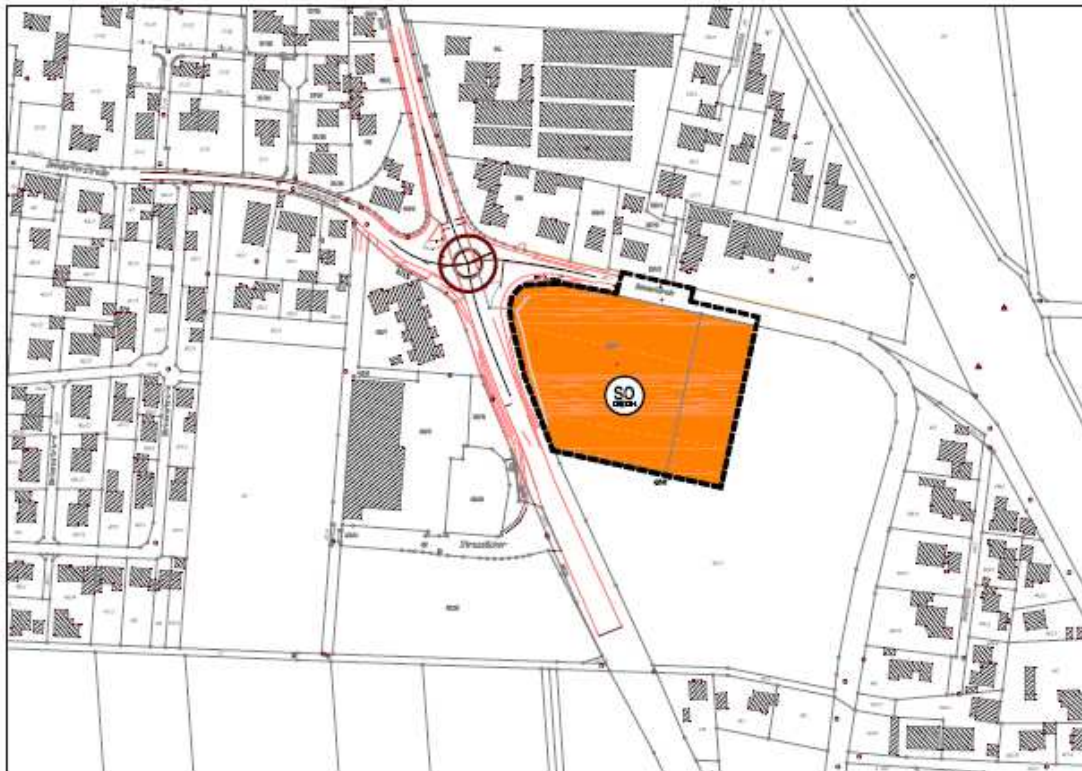


**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Strassacker-Ost“
Deckblatt Nr. 2**



FASSUNG VOM 07.05.2018
geändert am 08.10.2018

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 Osten erweitert, der südliche Teil des bestehenden SO-Bereichs wird dem Mischgebiet zugeordnet. Für die an den neuen Geltungsbereich grenzende Mischgebietsfläche 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 abubrechen 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.

Statistiken zeigen auf, dass sowohl das Verhältnis der Lebendgeborenen zu den Gestorbenen, als auch das Verhältnis der Zugezogenen zu den Fortgezogenen eine positive Entwicklung nimmt. Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung in Köfering und der Ausweisung neuer Baugebiete im direkten Nahbereich (z.B. „Strassäcker-Ost II“) steigt auch der Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs.

Ziel ist es den Lebensmitteldiscounter am Standort in Köfering zu erhalten, insbesondere auch zur Nahversorgung der nördlichen und östlich anschließenden bestehenden Wohngebiete.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche mit dem geplanten Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters, werden zum einen der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage und zum anderen der Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleistet.

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 Osten 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. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Köfering ist zusammen mit der Gemeinde Alteglofsheim als Grundzentrum im Sinne des LEP 2018 ausgewiesen und damit grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Nach Ziel 5.3.2 LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßobjekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, dem fußläufigen Einzugsbereich der angrenzenden Wohngebiete und der ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV, kann das Ziel als erfüllt angesehen werden.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche entspricht dem LEP Ziel 5.3.3. Der Schwellenwert der Kaufkraftabschöpfung in dem Nahbereich mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m² wird gerade eingehalten.

4. 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.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen die Gebäude innerhalb der Baugrenze länger als 50 m sein.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

5. 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.

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle im Umkreis von ca. 500 m und den Bahnhof Köfering in einer Entfernung von knapp 500 m gut an den ÖPNV angebunden.

6. 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.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

8. 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.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Bahnhofstraße.

Oberflächenwasser:

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, wurde im Zuge der damaligen Errichtung des Lebensmitteldiscounters 2004 eine Sondervereinbarung zwischen dem Abwasserzweckverband Pfattertal und dem Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger vereinbart. Für den geplanten Ersatzneubau ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Anpassung der bestehenden Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Pfattertal vertraglich zu regeln.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Regenrückhalteeinrichtung gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Demzufolge ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h notwendig. Diese Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden sicher zu stellen. An-gerechnet werden können dabei alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m.

In diesem Bereich befinden sich ein Ober- und ein Unterflurhydrant. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz ist somit sichergestellt, da eine über den Grundschatz hinausgehender Löschwasserversorgung nicht erforderlich ist.

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.

Das geplante Gebiet kann mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Bayernwerk Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

9. Sonstige Belange

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-3-7039-0286 –Siedlung der Altheimer Kultur.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.
