

Bebauungsplan Füssinger Straße IV Stadt Pocking Landkreis Passau



Stand: Mai 2007

Satzung: Juli 2007

Inhalt:

- ⇒ Übersichtsplan M = 1 : 5000
- ⇒ Bebauungsplan, Planzeichen und
- ⇒ textliche Festsetzungen
- ⇒ Begründung mit
- ⇒ Landesplanerischer Beurteilung

I. Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung und Textilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1308 m²

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
2.2 GFZ 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl
2.3 I Vollgeschoß als Höchstgrenze

3. Bauweise / Abstandsflächen

3.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
Gebäudelängen > 50 m sind zulässig.
3.2 0,25 Wh. (Wandhöhe) mind. jedoch 3 m, gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO

4. Gebäudegestaltung

Dachform: FD Flachdach
 SD Satteldach mit einer Dachneigung von 10° - 25°

Dachdeckung: Dachsteine in roten Farbtönen sowie Metalleindeckungen,
 vorzugsweise Aluminium oder Blecheindeckungen, auch zulässig,
 Foliendächer

Wandhöhe: Wh. max. 6,0 m

5. Einfriedung

Sockellose Einfriedungen, max. Höhe 2,0 m; soweit erforderlich sind Stützmauern zu den benachbarten Grundstücken Flur – Nr. 531 und 532 mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltend wirken. Sie bedürfen der Zustimmung der Stadt.

7. Stellplätze

Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen wie z. B. Pflaster mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundener Decke etc. zu befestigen.

II. Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan

Straßenbegleitende Bepflanzung:

- ⇒ Entlang der Kreisstraße sind die vorhandenen dargestellten Einzelbäume, Spitz-Ahorn (*Acer plantanoides*) zu erhalten. Zur Schließung der Baumreihe entlang der Kreisstraße ist ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen.
 - Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv, mDB, STU 16 – 18

Bepflanzung Baugrundstück:

- ⇒ Die innere Durchgrünung ist im integrierten GOP dargestellt.
 - Böschungsbegrünung:
 - Sträucher: 50 % Zwerg-Hartriegel (*Cornus stoloniera* „Kelsey“)
50% Niedrige Heckenkrische (*Lonicera pileata*)
 - Bodendecker: 100% Immergrün (*Vinca minor*)
 - Pflanzschema Sträucher:
flächig, versetzt gepflanzt in Gruppen von ca. 40 Stück einer Art; Pflanzdichte:
5 bzw. 4 St./m²
 - Pflanzqualität:
mTb, 40-60; *Vinca* mTb, 8-11 TR
- ⇒ Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen aus dem die ersichtlich ist, dass den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.
- ⇒ Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 13 a BauGB ist die Abhandlung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

III. Textliche Hinweise

- **Archäologie**
Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
- **Begrünung von Wänden**
Wände, insbesondere fensterlose Wände könnten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.
Zur Begrünung eignen sich insbesondere:
 - Pfeifenwinde (Norden)
 - Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
 - Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
 - Blauregen (Süden)
 - Echter Wein (Süden) u. v. m.

- **Pflanzauswahl / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide**
Die oben angeführte Pflanzauswahl erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- **Sicherheitsabstände:**
Für die Hausanschlüsse hat der Bauherr beim jeweiligen Versorgungsträger Einsicht in die Bestandspläne zu halten.
- **Wasserrechtliches Verfahren:**
Für Einbauten in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.
Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 318,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,0 m ü. NN geschätzt werden.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Da weder Oberflächengewässer in hinreichender Nähe noch eine Regenwasserkanalisation vorhanden sind, kann das anfallende Niederschlagswasser nur durch Versickern beseitigt werden. Die Anforderungen der TRENGW bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten. Deshalb ist eine flächenhafte Versickerung anzustreben.
Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.
Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser von den PKW – Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist daher grundsätzlich erlaubnispflichtig, da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt.

IV. Begründung:

⇒ **Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass**

Der Stadtrat Pocking hat am 09.05.2007 für das Grundstück Flur – Nr. 530, Gemarkung Pocking, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Für dieses Grundstück wird als Nutzungsart ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 der BauNVO festgesetzt.

Für die Unterbringung des Bekleidungsfachmarktes K + L Ruppert in Pocking war die Stadt Pocking bemüht, zur Stärkung der Innenstadt geeignete private Flächen zu vermitteln. Den Betreibern des K + L Fachmarktes wurde das Kaufhaus Rott als vorhandene Immobilie in unmittelbarer Nähe des neu gestalteten Kirchplatzes als möglicher Standort genannt. Um die Verhandlungsposition der Grundstückseigentümer zu verbessern, hat die Stadt Pocking auf einen Teil der Stellplatzablösebeträge verzichtet. Die Stadt konnte aber nicht in die privaten Grundstücks- bzw. Pachtpreisverhandlungen eingreifen.

Des Weiteren ist die Stadt seit Jahren bemüht, das angrenzende Grundstück an das Rottkaufhaus zu erwerben um im Vollzug des Bebauungsplanes Indlinger Straße II die

notwendigen bzw. erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Ein Erwerb konnte aber bis zum heutigen Tage nicht durchgeführt werden.

Die Stadt Pocking hat ferner versucht, den Betreibern des K + L Marktes ein unbebautes privates Grundstück an der Indlinger Straße zu vermitteln. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Indlinger Straße II, Deckblatt Nr. 4, der im Rahmen der Stärkung der Innenstadt aufgestellt wurde. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer, der seine grds. Bereitschaft zur Errichtung eines Bekleidungsfachmarktes gegeben hat, konnte aber eine Einigung nicht erzielt werden.

Zur konkreten Ansiedlung des K + L Marktes an der Indlinger Straße stehen die vorhandenen Immobilien bzw. Flächen in der Innenstadt nicht zur Verfügung. In konsequenter Weise hat daher der Stadtrat Pocking die Aufstellung des Bebauungsplanes an der Füssinger Straße beschlossen. Auf dem Bekleidungs- bzw. Textilsektor ist ein vergleichbares Angebot bisher wenig bzw. nicht vorhanden. Die Unterbringung von K + L Ruppert trägt daher zu einem wesentlichen Teil der Stärkung der Einkaufsstadt Pocking bei.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren kann nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

⇒ **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Pocking. Die Fläche ist als Freizeitfläche für den Tennissport dargestellt. Der Landschafts- und Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen des §13 a BauGB angepasst.

⇒ **Planungsziel**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes sicherstellen. Insbesondere wird im Sondergebiet das zulässige Verkaufssortiment festgesetzt.

Das Sondergebiet ist wegen der Geschoßfläche von rund 1600 m² erforderlich.

⇒ **Erschließung**

Das Grundstück wird über die bestehende Kreisstraße bzw. im südwestlichen Bereich über die beschränkt öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

⇒ **Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe;
Die Abwasserbeseitigung über die städt. Entwässerungsanlage.

⇒ **EVU / Erdgas**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern;
Das Grundstück kann an das Netz der Erdgas Südbayern angeschlossen werden.

⇒ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG Donau – Wald sichergestellt.

1. Stadtratsbeschluss vom 09.05.2007

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 09.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Füssinger Straße IV beschlossen.
Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flur – Nr. 530, Gemarkung Pocking.

Für diese Bauleitplanung findet ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zur Sicherung des Baurechtes statt.
Der Stadtrat Pocking hat ferner die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenstadt beschlossen.

2. Landesplanerisches Abstimmungsverfahren

2.1 Textteil

2.1.1 Antragsteller und künftiger Betreiber des Vorhabens

CEC Consult GmbH
Am Kirschgarten 7
94127 Neuburg / Inn
Tel. (0 85 07) 9 23 39 0
Fax: (0 85 07) 9 23 39-19
E-Mail: info@cec-consult.de

2.1.2 Art des Vorhabens

Neubau eines Textil-Fachmarktes

2.1.3 Neuerrichtung, Erweiterung, Umstellung, Übernahme oder Verlegung

Neuerrichtung

2.1.4 Geschoss-, Verkaufs- und Lagerfläche

Geschoßfläche:	1.558 m ²
Verkaufsfläche:	1.308 m ²
Nutzfläche (incl. Lagerflächen):	173 m ²

2.1.5 Beschreibung des Sortiments mit Flächeneinteilung

Verkaufsfläche Textilwaren	1.308 m ²
----------------------------	----------------------

2.1.6 Anzahl der Stellplätze

40 Stellplätze

2.1.7 Anzahl der geplanten Voll- und Teilzeitarbeitsplätze/Ausbildungsplätze

ca. 5 Vollarbeitsplätze

ca. 10 Teilzeitarbeitsplätze

2.1.8 Erwartetes Einzugsgebiet nach Angaben des Betreibers

ca. 75.000 Einwohner

Zone	Ort / Stadt	Einwohnerzahlen per 01.01.2007	Summe der Einwohner je Zone
Zone 1	Stadt Pocking	16.000	16.000
Zone 2 (14 Orte)	Bad Füssing	7.400	59.700
	Bad Griesbach	8.600	
	Kirchham	2.350	
	Haarbach	2.650	
	Rotthalmünster	5.200	
	Ruhstorf	7.050	
	Malching	1.300	
	Tettenweis	1.750	
	Kösslarn	2.000	
	Neuburg am Inn	3.700	
	Fürstenzell	7.500	
	Neuhaus am Inn	3.300	
	Obernberg	1.850	
	Schärding	5.050	
	Einzugsgebiet		75.700

2.1.9 Erwarteter Bruttoumsatz

ca. 800.000 € p. a.

2.1.10 Bisherige Bestandsflächen, Sortimente, Arbeitsplätze und Umsätze

entfällt

2.1.11 Beschreibung der Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und Maßnahmen zur Reduzierung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen

Die Stadt Pocking liegt im südlichen Teil des Landkreises Passau. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Pocking, westlich der Kreisstraße PA 58, die Meereshöhe beträgt ca. 324 m über NN, das Gelände ist eben.

Im Planungsgebiet sind laut Flächennutzungsplan die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiet ausgewiesen. Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Der Rat der Stadt Pocking hat am 09.05.2007 beschlossen, für die zur Bebauung vorgesehene Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Ausweisung als Sondergebiet (SO). Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt geändert. Die Änderung erfolgt im so genannten Parallelverfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Stadt Pocking die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung des Grundstückes für einen Textil-Fachmarkt auf dem Flur-Stück Nr. 530 der Gemarkung Pocking geschaffen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes sicherstellen, insbesondere werden durch den Bebauungsplan die im Sondergebiet zulässigen Verkaufssortimente und Verkehrsflächen benannt und festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes ist durch die vorhandene Kreisstraße PA 58 sichergestellt.

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Brauch-, Trink- und Löschwasser wird über das Leitungsnetz der Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“ sichergestellt.

Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Pocking (Trennsystem) besteht.

Das Niederschlagswasser wird über eine breitflächige Versickerung, insbesondere im Bereich der Parkflächen (sickerfähige Beläge), angestrebt. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und der Dachflächen wird über Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet. Für die Niederschlagswasserversickerung der Dachflächen und der Verkehrsflächen wird eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Elektroversorgung und die Ferngasversorgung sind durch die E.ON Bayern bzw. Erdgas Südbayern ESB gesichert. Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG Donauwald durchgeführt.

2.2 Karten und Pläne

- | | | |
|-------|---------------------------------|---------------|
| 2.2.1 | Übersichtsplan | M 1:2000 |
| 2.2.2 | Lageplan | M 1:1000 |
| 2.2.3 | Grundrisse, Ansichten, Schnitte | M 1:500/1:300 |