

# Stadt Pocking

## Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Würdinger Straße“ durch Deckblatt Nr. 3



Pocking, August 2013  
Stadt Pocking

*J. Kraus*

Kraus  
Bauverwaltung

## Textliche Festsetzungen:

Zu Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet gem. §11 BauNVO;

Zulässige Nutzungen:

max. VK in m<sup>2</sup>

➤ Bau- und Gartenmarkt:	500
➤ Lebensmittel:	400
➤ Bekleidung:	1500
➤ Schuhe:	500
➤ Haushaltsartikel:	300
➤ Sport- und Campingartikel:	500
➤ Sauna und Bäderausstattung:	150
➤ Betten und Zubehör	150
➤ Lagerflächen (z.B. Internetversand):	500

Die Gesamtverkaufsfläche darf max. 3850 m<sup>2</sup> betragen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## BEGRÜNDUNG:

Mit der Erweiterung bzw. Änderung der Sortimente im gültigen Bebauungsplan wird dem Betreiber die Möglichkeit gegeben sich am Marktgeschehen flexibler zu beteiligen.

Der Markt am Eingang zur Innenstadt soll von Seiten des Betreibers baulich saniert und der heute üblichen architektonischen Gestaltung angepasst werden. Eine insgesamt bessere Nutzung des Geländes wird dadurch ebenfalls erreicht. Der Stadtrat Pocking kommt dabei dem Antrag des Betreibers nach, den rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Hinsichtlich der allgemeinen Erschließung sind Probleme nicht zu erwarten.

Die im Entwurf zur Fachstellenbesprechung angegebenen Nutzungen sind nach Rücksprache mit der Höheren Landesplanungsbehörde, Herrn Schmauß, entsprechend geändert worden. Dabei wurden die Nutzungen auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die Summe der Nutzungen beträgt insgesamt 4500 m<sup>2</sup> (Wahlmöglichkeiten). Die bisherige Nutzung Möbel und Kfz-

Gebrauchtmarkt sind daher entfallen, die übrigen Verkaufsflächen entsprechend angepasst worden.

Insbesondere wurde auch eine Gesamtverkaufsfläche festgesetzt (vgl. auch Anlage Aktenvermerk vom 22.05.2013).

Die städtebauliche Situation wird gerade am Standort erheblich aufgebessert. Wenngleich man die Auffassung vertreten kann, den Markt der südlich vorhandenen gewerblichen Betriebe zuzuordnen, ist eine allgemeine bauliche Verbesserung, gerade im Eingangsbereich zur Stadtmitte, wünschenswert. Der Stadtrat Pocking vertritt hierbei auch die Auffassung, dass ein baulich schlechtes oder leerstehendes Gebäude auch negative Auswirkungen für die Innenstadt mit sich bringen kann.

Auf die positive Stellungnahme hinsichtlich des ISEK darf dabei verwiesen werden. Die Stellungnahme ist in der Anlage beigelegt.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgleichsproblematik ist eine neue Beurteilung aus der Sicht der Stadt Pocking nicht erforderlich. Bauliche Veränderungen werden mit der Änderung der Sortimente nicht tangiert. Das Gebäude soll in seinem Bestand saniert und insofern erhalten bleiben. Sofern sich am Bestand der vorhandenen Grünordnung Änderungen ergeben sollten, sind diese vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen und in der Baugenehmigung zu beachten bzw. umzusetzen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne von § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Pocking, 06.06.2013

Stadt Pocking



Kraus  
Bauverwaltung

## **Anlage ISEK**

**Stellungnahme von Herrn Diplomgeograph Univ. Albert Krah  
Raumplanung und Landschaftsökologie vom 04.04.2013**

### **Bebauungsplan Würdinger Straße / Belange des Einzelhandels**

#### **Stellungnahme zur beabsichtigten Sortimentserweiterung bzw. -änderung**

Das Gelände des ehemaligen HAGE - Baumarktes umfasst eine Nutzfläche von ca. 3.800 qm. Diese Flächen werden zurzeit ausschließlich durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen „Bekleidung“ (1.000 qm) und „Schuhe“ (400 qm) genutzt.

Es ist beabsichtigt diese Nutzungen um 500 qm bzw. um 100 qm zu erweitern, wobei ein eigens entwickeltes Vermarktungskonzept speziell Kur- und Erholungsgäste des benachbarten und direkt angebundenen Bad Füssings als Kunden ansprechen soll, so dass hinsichtlich der Pockinger Innenstadt keine maßgeblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Des Weiteren ist auf einer Fläche von 700 qm die Neuaufnahme der Nutzung „Sport und Camping“ geplant - hier sollen auch flächenbeanspruchende, nicht - innenstadtrelevante Sortimente, wie Campingzubehör oder Zelte, sowie Funktionsbekleidung (z.B. Wanderbekleidung) angeboten werden. Ebenfalls nicht innenstadtrelevant ist das geplante Sortiment „Sauna und Bäderausstattung“ auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>.

Als problematisch wird dagegen die ebenfalls beabsichtigte Sortimentserweiterung (500 qm) im Bereich „Haushaltsartikel“ angesehen. Hier wäre eine Reduzierung um ca. 50 % zu empfehlen. Bei dieser Verringerung würde das Vorhaben der im ISEK, Teil Einzelhandel, postulierten Zielvorgabe einer geringfügigen Erweiterung und maßvollen Abrundung des Warenangebots an diesem Einzelhandelsstandort der Stadt Pocking entsprechen.

Ebenfalls im Sinne des ISEK sind die beabsichtigte Sanierung und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz sowie die grünordnerische Neugestaltung der Außenanlagen mit entsprechenden fußläufigen Anbindungen, die zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Pocking vor allem an dieser räumlich bedeutenden Schnittstelle zwischen Innenstadt und Pocking- Süd beitragen.

Albert Krah  
Diplomgeograph

EAPL 610

**Baurecht;**

- 610-3/31** Änderung des Bebauungsplanes SO Würdinger Straße, Dbl. Nr. 3;
- 610-3/93** Aufstellung eines Bebauungsplanes (SO – GE) Hartkirchner Straße mit Flächennutzungsplanänderung;
- 610-3/92** Aufstellung eines Bebauungsplanes GE Rottau mit Flächennutzungsplanänderung;
- 610-3/48** Änderung des Bebauungsplanes Kiesabbaugebiet Haidhäuser, Dbl. Nr. 6

**Fachstellenbesprechung**

**I. Aktenvermerk**

Am Mittwoch, dem 22.05.2013 fand im Rathaus Pocking, kleiner Sitzungssaal, um 10.00 Uhr die oben genannte Fachstellenbesprechung statt.

**Teilnehmer:**

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - Frau Kortmann           | Regierung von Niederbayern                           |
| - Frau Kotz,              | Landratsamt Passau                                   |
| - Herr Küblbeck           | Landratsamt Passau                                   |
| - Herr Schultes           | Landratsamt Passau                                   |
| - Herr Mauser             | Landratsamt Passau                                   |
| - Herr Kapfinger          | Staatliches Bauamt                                   |
| - Herr Albert Krah        | Planungsbüro, Städtebauliches<br>Entwicklungskonzept |
| - Herr Bürgermeister Krah | Stadt Pocking  |
| - Herr Krah               | Stadt Pocking  |

**Entschuldigt:**

Herr Schmauß, Regierung von Niederbayern  
Herr Wenzl, Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Herr Halser, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Bürgermeister Krah begrüßt zu Beginn der Sitzung die Beteiligten und bedankt sich für die Teilnahme an der Fachstellenbesprechung.

### **610-3/31 Änderung des Bebauungsplanes SO Würdinger Straße, Dbl. Nr. 3**

Herr Krah informiert die Beteiligten, dass Herr Schmauß, Regierung von Niederbayern an der Fachstellenbesprechung nicht teilnehmen kann. Herr Schmauß hat fernmündlich mitgeteilt, dass mit den Sortimenten grds. Einverständnis besteht. Hinsichtlich des Sortiments Sport und Campingartikel wäre die geplante Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> auf max. 500 m<sup>2</sup> zurückzunehmen. Außerdem wird mitgeteilt, dass die Sortimentsfestsetzung nur noch die tatsächlich benötigten Sortimente enthalten soll.

Ergänzend wird von Herrn Küblbeck bzw. von Herrn Schultes noch eine zulässige Gesamtverkaufsfläche gefordert.

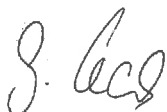
Frau Kotz teilt mit, dass im Falle einer Änderung der Grünordnung diese auch im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Eine mögl. Änderung sollte vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden.

Frau Kortmann teilt hinsichtlich der Festsetzung Sport- und Campingartikel mit, dass dieses Sortiment außerhalb des Innenbereiches nicht festgesetzt werden soll. Dies wäre insoweit nicht mit der Städtebauförderung in Einklang zu bringen. Falls es sich lediglich um Campingartikel handelt, besteht damit Einverständnis.

Hinsichtlich der Verkehrsflächen und dem Immissionsschutz bestehen keine Bedenken.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Sortimente auf das notwendige Maß beschränkt werden. Außerdem wird die Stadt Pocking im Hinblick auf die Städtebauförderung noch ein Gespräch mit dem Investor führen. Die Stadt wird hierüber noch einmal informieren.

Pocking, 23.05.2013  
Stadt Pocking



Krah  
Bauverwaltung

**V e r f a h r e n s v e r m e r k e**  
**für die Änderung des Bebauungsplanes**  
**„SO Würdinger Straße“**  
**durch Dbl. Nr. 3**

Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2012 die Änderung des Bebauungsplanes SO Würdinger Straße durch Dbl. Nr. 3 gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes waren erhebliche Umweltauswirkungen nicht ersichtlich. Insbesondere ist im Bestand lediglich das Sortiment geändert bzw. ergänzt worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.06.2013 bis 23.07.2013. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 31.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „SO Würdinger Straße“ durch Deckblatt Nr. 3 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 05.08.2013 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 05.08.2013  
Stadt Pocking

  
K r a h  
1. Bürgermeister

