

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Einzelhandel/ Getränkemarkt Ludwigstraße 22 + 24 Annafeld - Utting“ der Gemeinde Utting

1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 481/9, Gemarkung Utting. Das Grundstück liegt an der Ludwigstraße sowie Schondorfer Straße (ST 2055) an. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Annafeld, der für das Grundstück ein Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO festsetzt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma Frito GETRÄNKEMARKT GmbH, beabsichtigt, das Vorhaben Grundstück Flur-Nr. 481/9 käuflich zu erwerben und darauf einen Getränkemarkt zu errichten. Dem Vorhaben steht der gegenwärtige rechtsverbindliche Bebauungsplan Annafeld entgegen, weil in einem Mischgebiet nicht ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung zulässig ist. Deshalb ist eine Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück erforderlich.

Das Vorhaben soll auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden. Die Planurkunde des Bebauungsplanes beinhaltet zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Errichtung eines solchen Getränkemarktes an dem gut erschlossenen Standort an der Staatsstraße 2055 ist seitens der Gemeinde Utting städtebaulich gewünscht. Insoweit ist die Vorhabenträgerin mit dem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Utting herangetreten. Der Entwurf des Vorhabens wurde mit der Gemeinde Utting abgestimmt, woraufhin diese Planung erarbeitet wurde, die Bestandteil des Verfahrens ist.

Das konkrete Vorhaben ist eindeutig bezeichnet, der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes greift nicht über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin mit dem Durchführungsvertrag übernehmen wird, sind sowohl im Hinblick auf das Vorhaben als auch hinsichtlich der internen Erschließungsmaßnahmen genau bestimmt.

3. Verfahren

Die Gemeinde Utting hat beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem zentrumsnahe Flächen, die zudem an der Hauptverkehrsstraße liegen, einer entsprechenden geänderten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. § 13 a BauGB kommt auch bei Bebauungsplanänderungen in Betracht, § 13 a IV BauGB. *Der entgegenstehende Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.*

4. Begründung der getroffenen Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Es ist das planerische Ziel der Gemeinde Utting, dass ein Getränkemarkt mit Lagerflächen auf dem Grundstück realisiert wird. Es handelt sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die erforderliche Anzahl an Kundenstellplätzen wird auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des Vorhabens einschließlich Stellplätze und Zufahrten beträgt insgesamt ca. 1.400 m². Hiervon beträgt die Grundfläche des Hauptbaukörpers ca. 575 m². Die Verkaufsfläche beträgt max. 350 m².

Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus der Schnittzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und betragen, ausgehend von den festgesetzten Höhepunkten des geplanten Geländes max. 6,80 m. Diese Höhe des Marktes wird seitens der Vorhabenträgerin für einen ordnungsgemäßen Betrieb benötigt, eine solche Höhe findet sich auch bei zahlreichen weiteren gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Schondorfer Straße wieder.

Infolge des hängigen Geländes ist eine Geländemodellierung veranlasst, um das Vorhaben realisieren zu können. Diese Veränderung der Geländeoberfläche ist bautechnisch erforderlich.

Der konkrete Umfang der Geländemodellierung ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan.

c) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO werden umfassend eingehalten.

d) Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel / Getränkemarkt Ludwigstraße 22 und 24, Annafeld-Utting“ mit integrierter Grünordnung für das Grundstück Fl.Nr. 481/9 wurde die schalltechnische Untersuchung 4227/B1/hu der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, München, erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm durch den beabsichtigten Betrieb des Getränkemarktes im Geltungsbereich auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung an den maßgebenden Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die entsprechenden Rahmenbedingungen für den Betrieb des Getränkemarktes werden in den Genehmigungsbescheid in Form von Auflagen und Nebenbestimmungen übernommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Ingenieurbüros Steger & Partner vom 22.11.2012 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Nachbargebäuden eingehalten. Ein Nachtbetrieb ist ausgeschlossen, somit ist auch eine Anlieferung nur zur Tagzeit zulässig. Das schalltechnische Gutachten ist Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5. Grünplanung

Die Begrünung des Grundstückes hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Dabei werden alle Flächen, die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht benötigt werden begrünt und mit Bäumen versehen.

6. Erschließung

a) Straßen- und Wegeanbindung

Die Anlieferung des Vorhabens einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs der Kunden erfolgt von der Ludwigstraße aus. Das Straßenbauamt Weilheim hatte erklärt, dass eine Zu- und Abfahrt direkt von der Schondorfer Straße nicht möglich sei. Die Erschließung über die Ludwigstraße ist mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und nach Auffassung des Ingenieurbüros Scherr und Klimke AG möglich. Die Ludwigstraße ist ausreichend dimensioniert.

b) Wasserversorgung

Das Vorhaben wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Utting angeschlossen.

c) Abwasserbeseitigung

Das Vorhaben wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Ammerseewerke gKu , Eching am Ammersee, angeschlossen.

d) Stromversorgung

Eine ausreichende Stromversorgung des Vorhabens ist vorhanden.

e) Oberflächenentwässerung

Ausweislich der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Schön Murnau ist eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über den öffentlichen Regenwasserkanal der Ammerseewerke gKU möglich.

Schondorf, den 25.07.2013

Peter M. Gradl



Peter M. Gradl Dipl.-Ing.

Architekt BAB