

Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 185

„Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)



Abb. 1 - Umgriff Planungsgebiet - rot - ohne Maßstab!

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 0,97 ha und befindet sich östlich des „Gewerbegebietes Vaterstetten an der Baldhamer Straße“, nordöstlich des Zentrums von Vaterstetten. Der vorgesehene Geltungsbereich ist heute durch den Bebauungsplan Nr. CLI (151) „Vaterstetten; Sondergebiet – Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes“ durch ein „Sondergebiet-Einzelhandel“ überplant. Hier besteht bereits ein Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung (Lebensmittel-Nahversorger). An der westlichen Grundstücksgrenze überlagert zudem ein schmaler Streifen des Bebauungsplans Nr. CXXIX (129) „Vaterstetten, Gewerbegebiet an der Baldhamer Straße“ sowie der 1. Änderung des genannten Bebauungsplans die Grundstücke des Vorhabenträgers sowie die Zufahrt.

Das Plangebiet bleibt als „Sondergebiet-Einzelhandel“ erhalten, jedoch soll, aufgrund des Bevölkerungsanstiegs in der Gemeinde Vaterstetten und des damit verbundenen, gestiegenen Bedarfs an „Artikeln des täglichen Bedarfs“, das entsprechende Angebot durch eine Nachverdichtung des „Sondergebietes-Einzelhandel“ vergrößert werden.

Dabei soll der bisher bestehende Discounter durch einen Neubau ersetzt und zusätzlich eine Drogerie im südlichen Bereich des Grundstücks untergebracht werden.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der als städtebaulich integriert zu bewertenden Lage ist dieser Bereich für eine erweiterte und intensiviere Einzelhandelsnutzung besonders geeignet.

Weiter sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer ansprechenden Gestaltung
- Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Fahrrad- und PKW-Stellplätzen
- Verankerung gemeindlicher Vorgaben zum Thema Nachhaltigkeit
- Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets

Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung kann aus der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans als „Sondergebiet Einzelhandel“ entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Wesentliche Auswirkungen

Von der geplanten Entwicklungsmaßnahme sind ausschließlich Flächen berührt, die bereits heute im Kontext des bisher im Planungsgebiet ansässigen Lebensmitteleinzelhandels genutzt werden.

Die innerhalb der Fläche befindlichen Bäume (Parkplatz) werden im Rahmen der Neustrukturierung voraussichtlich entfallen und durch Neupflanzungen ersetzt werden müssen. Die an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Bäume und Sträucher sollen, soweit in Abwägung mit der geplanten intensiven Nutzung vereinbar, erhalten werden. Auch zukünftig wird der Planungsbereich, insbesondere bedingt durch die großen Stellplatzflächen, wie auch heute bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotope oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Durch die Planung kommt es zu einem Ausbau des Einzelhandelsangebotes ohne die Inanspruchnahme heute un bebauter Flächen. Das erstellte Einzelhandelsgutachten zeigt im Ergebnis, dass keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen durch die geplanten Märkte zu erwarten sind.

Hinweise zum Verfahren

Um die Nachverdichtung des „Sondergebietes-Einzelhandel“ in diesem Bereich planungsrechtlich umzusetzen, hat der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten in seiner Sitzung vom 16.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 185 „Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für „Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Dem folgend kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Mit der Erarbeitung der Bauleitplanung wurde das Büro Wüstinger und Rickert Architekten und Stadtplaner, Frasdorf, beauftragt.

Bebauungskonzept

Der heute im Nordwesten befindliche Discounter wird durch einen um 90° gedrehten Neubau im Norden des Planungsgebiets ersetzt. Im Süden ist in einem zweiten Baukörper die Unterbringung einer Drogerie geplant. Der neue Discounter wird voraussichtlich eine Geschossfläche von ca. 1.750 m² bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² aufweisen. Für die Drogerie ist eine Geschossfläche von ca. 850 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² vorgesehen.

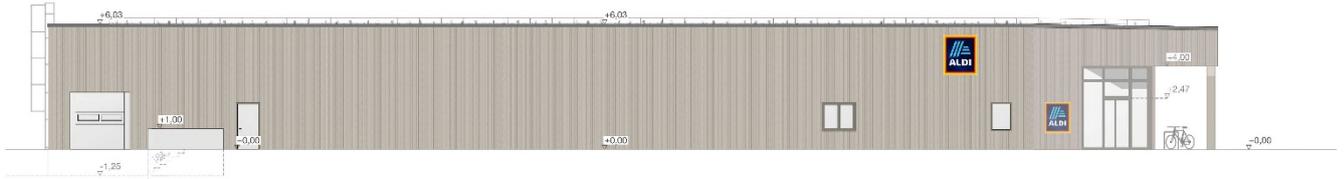
Die PKW- und Fahrradstellplätze liegen zur gemeinschaftlichen Nutzung zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben. Die Anlieferung erfolgt über die Parkplatzflächen.

Für das nördliche Gebäude ist eine Wandhöhe von ca. 6,20 m, für das südliche von ca. 5,50 m vorgesehen. Es ist jeweils ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Dach als Gründach kombiniert mit Photovoltaik geplant.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Ausführung mit Holzfassaden gesichert werden.

Es ist mit einer Versiegelung von ca. 85% des Grundstücks zu rechnen, wobei die großflächig geplanten Stellplatzflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden sollen.

ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

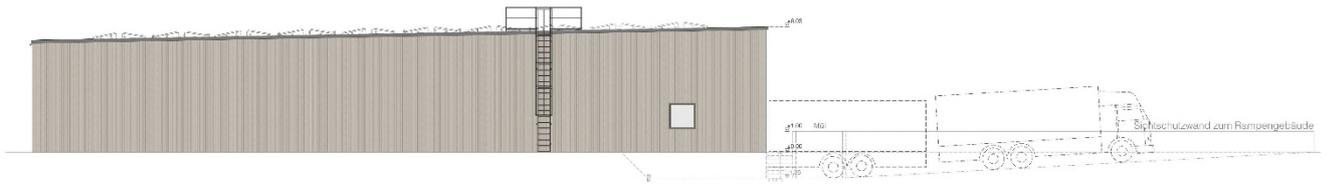
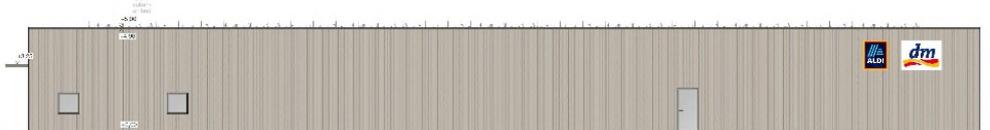


Abb. 3 – Ansichten Discounter - ohne Maßstab!
Vorentwurf von Kuhn Stachel Uhlig Architekten Part mbB, Stand 30.09.24

ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

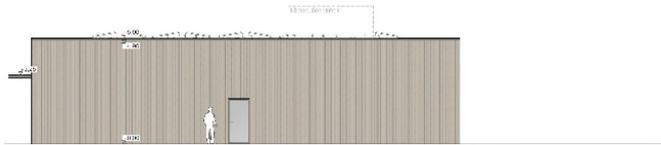


Abb. 4 – Ansichten Drogeriemarkt - ohne Maßstab!
Vorentwurf von Kuhn Stachel Uhlig Architekten Part mbB, Stand 30.09.24

Grünordnungskonzept

Die derzeit entlang der nordöstlichen und südlichen Grundstücksgrenzen bestehenden Bestandsbäume sollen - soweit in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen möglich - weitestgehend erhalten bleiben und durch die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze und entlang der restlichen Grundstücksgrenzen ergänzt werden, um eine angemessene Durchgrünung zu sichern. Insbesondere soll so eine, zumindest teilweise, Verschattung der Stellplatzflächen sichergestellt werden. Insbesondere Richtung Süden zum Festplatz wird besonderer Wert auf eine wirkungsvolle Eingrünung gelegt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Satzungen (Garagen- und Stellplatzsatzung, Freiflächen- Gestaltungs- und Spielplatzsatzung), der Baumschutzverordnung sowie des gemeindlichen Klimakriterienkatalogs sollen berücksichtigt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Bereiches bleibt gegenüber der heutigen Situation unverändert von Süden von der Baldhamer Straße aus erhalten. Die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz an die Südwestecke des Discounters bzw. die Nordostecke der Drogerie.

Fußläufig sowie mit dem Fahrrad soll der Bereich weiterhin sowohl von Süden als auch von Westen aus dem Gewerbegebiet aus zugänglich sein.

Immissionsschutz

Aufgrund der veränderten Gebäudeanordnung und die Nachverdichtung im Planungsgebiet ist möglicherweise mit zusätzlichem und/oder verändertem Anlagenlärm auf die Umgebung zu rechnen. Im Rahmen eines Gutachtens wird die gesamte Immissions- und Emissionssituation und die Auswirkungen der Planung auf diese geprüft.

Artenschutz

Die Rahmenbedingungen im Hinblick auf geschützte Tier- und Pflanzenarten werden in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Soweit notwendig, werden im weiteren Verfahren Maßnahmen verankert, um entsprechenden negativen Wechselwirkungen vorzubeugen.

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Inhaltliche Bearbeitung:

- Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner, Frasdorf
- Bauamt der Gemeinde Vaterstetten

Bildnachweis Luftbild:

Bayerische Vermessungs-
verwaltung

Fassungsdatum:

06.11.2024