



Markt Peißenberg

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

„PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung - Entwurf
Fassung vom 28.02.2023

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Markt Peißenberg beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" für das Teilgebiet des SO 3 bzgl. der Art der Nutzung zu ändern.

Die bisher im SO 3 zulässige Apotheke mit 100 m² Verkaufsfläche ist an diesem Standort nicht wirtschaftlich, da keine Ärzte in der Nähe angesiedelt sind. Dafür besteht Bedarf für einen weiteren Textilfachmarkt, der eine maximale Größe der Verkaufsfläche von 170 m² haben soll.

Die gegenständliche 1. Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" bezüglich aller weiteren Festsetzungen nicht (unselbständige Bebauungsplanänderung). Bauliche Veränderung, die das Maß der Nutzung betreffen würden, sind nicht vorgesehen.

2 Ausgangssituation

Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt nördlich des Kraftwerksgeländes (PKG-Gelände) als Eckgrundstück an den Straßen Am Holzgarten und An der Grube.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 3190/101, Gemarkung Peißenberg.

Rechtliche Ausgangslage

Der Geltungsbereich der Änderung ist eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße", der seit 17. Mai 2017 rechtsverbindlich ist. Die gegenständliche 1. Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" bezüglich aller weiteren Festsetzungen nicht (unselbständige Bebauungsplanänderung).

Belange des Natur- und Artenschutzes

Belange des Natur- und Artenschutzes sind nicht betroffen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

3 Planungsziele

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Art der Nutzung) für die Errichtung eines weiteren Textilfachmarkts mit maximal 170 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einzelhandelsangeboten.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die bisher im SO 3 zulässige Apotheke mit 100 m² Verkaufsfläche ist an diesem Standort nicht wirtschaftlich, da keine Ärzte in der Nähe angesiedelt sind. Dafür besteht Bedarf für einen weiteren Textilfachmarkt, der eine maximale Größe der Verkaufsfläche von 170 m² haben soll. Bisher waren im SO 3 insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig - künftig sind es 2.570 m². Dies entspricht einer Erhöhung von 2,8 % und ist als unerheblich zu betrachten.

Die bisherige Apotheke ist für die Versorgung der Bevölkerung nicht notwendig, da weitere Apotheken im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden sind.

Im Bereich des Textileinzelhandels sollte die Möglichkeit für einen weiteren Fachmarkt zur Ergänzung der bestehenden Angebote geschaffen werden. So wäre zum Beispiel ein Kindermodengeschäft eine wünschenswerte Ergänzung der bestehenden Sortimente.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem zusätzlichen Fachmarkt mit 170 m² Verkaufsfläche um eine Veränderung der Einzelhandelssituation in Gemeindegebiet von Peißenberg, die eher als geringfügige einzustufen ist. Schädliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sind derzeit nicht zu erwarten.

Bisherige Festsetzungen:

2.4

Die in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 3 bezeichneten Bereiche werden als „Sonstiges Sondergebiete – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich der Fläche SO 3 sind zulässig

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche,

Textilfachmarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche,

Getränkemarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche und

Apotheke mit maximal 100 m² Verkaufsfläche.

Künftige Festsetzungen:

2.4 neu

Die in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 3 bezeichneten Bereiche werden als „Sonstiges Sondergebiete – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich der Fläche SO 3 sind zulässig

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche,

Textilfachmarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche,

Getränkemarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche und

ein weiterer Textilfachmarkt mit maximal 170 m² Verkaufsfläche

2.4a

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ vom 17. Mai 2017 gelten auch für diese Änderung uneingeschränkt weiter.

5 Erschließung

Die Erschließung ist sichergestellt. Es handelt sich nur um die Änderung im Bereich der Art der Nutzung in einem relativ kleinflächigen Teilbereich.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Art der Nutzung) für die Errichtung eines weiteren Textilfachmarkts mit maximal 170 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einzelhandelsangeboten.
- Wegfall einer Apotheke mit maximal 100 m² Verkaufsfläche