

Gemeinde Poing

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.3

Für ein Verwaltungsgebäude, sowie ein Boardinghouse

südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf, westlich der Siemensallee.

Begründung

Plangeber:	Gemeinde Poing, Rathausstraße 3, 85586 Poing
Entwurfsverfasser:	Michael Mayer, kmh architekten, Wormser Straße 6, 50677 Köln
Plangebiet:	Poing, Flurstück 511
	Im Grundbuch angegebene Größe: 11.716 m ²

Inhalt:

1. Vorbemerkungen zum Planungs- und Baurecht
2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Ziel, Zweck und Auswirkungen
4. Öffentliche Belange
5. Umweltbericht
6. Planfertiger

1. Vorbemerkung:

Die Gemeinde Poing verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.06.1984, genehmigt am 01.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern.
(Az. 6101 EBE 18-1(81).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 27 (vom 22.01.1988). Das Plangrundstück soll nun neu durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat in der Sitzung vom 26. Oktober 2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27.3 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Ortsnachrichtenblatt der Gemeinde Poing am Mittwoch, 8. November 2017.

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für das Verfahren gewählt, um die Durchführung dieses konkreten Vorhabens sicherzustellen.

Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags verpflichten den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes

2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches

Das zu überplanende Gebiet liegt im westlichen Bereich Poings, südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf, westlich der Siemensallee.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 511, welches sich bisher im Besitz der Océ befindet weist eine im Grundbuch angegebenen Größe von 11.716 m² aus.

Der Geltungsbereich des B-Planes 27.3 umfasst dieses Flurstück.

Der vorhandene B-Plan weist die Fläche bislang als GE Nutzung mit einer GFZ von 1,8 aus.

Eine Firmenerweiterung der Océ (z.B. für die Produktion von Gütern) ist in dieser Form nicht mehr angedacht, so dass die Fläche einer Umstrukturierung zugeordnet werden kann.

Das Grundstück wurde bis vor ca. zehn Jahren als KFZ-Parkplatz genutzt. Seit ca. zehn Jahren liegt das Grundstück überwiegend brach. Die Fläche ist zum Großteil asphaltiert (Fahrstraßen) und gepflastert (Stellplätze).

Richtung Norden entlang der Gruber Straße befinden sich frei wachsende Gehölzstrukturen bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Südlich befindet sich der Bahndamm der Bahn-Linie München- Mühldorf.

Auf dem Grundstück (Flurstück 511) befinden sich Elektro- IT- und Kommunikationsleitungen. Weiter ein Schluckbrunnen, zwei weitere Grundwassermessstellen, Wasser- und Elektroleitungen und Kanäle. Es handelt sich hierbei um Océ-Anlagen.

3. Ziel, Zweck und Auswirkungen:

Die Gemeinde Poing möchte mit Änderung bzw. der Überführung des Bebauungsplanes 27 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.3 die Nutzung regeln.

Insbesondere sollen aus städtebaulichen Gründen Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Nutzung und Entwicklung der Ortsmitte Poing negativ beeinflussen würden. Z.B. Speditionen, Schrott, Lagerflächen, Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und großflächiger Einzelhandel mit zentrumsnahe Sortiment.

Die Gemeinde sieht den Ausschluss der o.g. Nutzungen als gerechtfertigt und begründet an, da Sie an geeigneten Stellen Flächen hierfür planerisch berücksichtigt.

Der Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit zentrumsnahe Sortiment wird durch das Ziel der Konzentrierung des Einzelhandels auf den Ortskern bzw. der Vermeidung des Abzugs der Kaufkraft des Ortskerns begründet.

Die Errichtung von Büro- und Verwaltungsflächen, von hotelähnlichen Betrieben (Boardinghouse), sowie betriebseigener Kantinen oder Cafes soll zulässig sein.

Bei dem geplanten Boardinghouse handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, welcher der Beherbergungsstättenverordnung – BstättV – unterliegt.

Eine baurechtliche Einstufung als Wohnnutzung liegt nicht vor. Die Vermietungsdauer der hotelähnlichen Zimmer soll im Regelfall deutlich weniger als 2 Monate dauern. Das Boardinghouse bietet zusätzlichen Service wie Mahlzeiten, eine Rezeption und Reinigung an.

Die städtebauliche Neustrukturierung und die Schaffung hochwertiger Nutzungen soll eine städtebauliche Verbindung zwischen den Gewerbegebieten entlang der Gruber Straße und dem Ortskern Poing schaffen.

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsstellen soll der Wirtschaftsstandort gestärkt werden.

Die Verdichtung auf einem bereits genutzten Grundstückes des Innenbereichs hat das Ziel die städtebaulich nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Poing voranzutreiben.

4. Umweltbericht:

Aus Sicht der Gemeinde Poing werden durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bauleitplans die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt.

Außerdem wird der durch die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für den Innenbereich (§ 13 a BauGB) ohne Umweltbericht gemäß §13 a Abs.3 Nr. 1 BauGB.

5. Planfertiger:

Die Gemeinde Poing hat das Architekturbüro kmh-architekten, Wormser Straße 6, 50677 Köln gemäß Beschlüssen des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.