

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie einer
Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“**

GEMEINDE ALTEGLOFSHEIM

Regierungsbezirk: Oberpfalz
Landkreis: Regensburg

im Bereich der Flurnummern 386/6 und 398/4 sowie 386/7 und 387 (teilig)
in der Gemarkung Alteglofsheim



**Gemeinde
Alteglofsheim**
Landkreis Regensburg

Auftraggeber/Investor: MFS GbR
Blumenstraße 16
93055 Regensburg
Vertr. d. Ferdinand Schmack

Verfahrensträger: Verwaltungsgemeinschaft Alteglofsheim
Bahnhofstraße 10
93087 Alteglofsheim
Tel.: (09453) 931 - 0
mail: vg.alteglofsheim@vg-alteglofsheim.de

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, den 24.11.2021

Standort, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt nord-östlich in der Gemeinde Alteglofsheim im Gewerbegebiet der Gemeinde. Im Westen des Gewerbegebiets und südlich des Bahnhofs Köfering. Im Westen schließt Wohnbebauung an (siehe unten die Markierung in der Topographischen Karte).



Abbildung 1: Topographische Karte Alteglofsheim und Köfering inklusive Markierung des Geltungsbereichs im Gewerbegebiet der Gemeinde Alteglofsheim (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Teilbereich Sondergebiet Einkauf und Teilbereich Gewerbegebiet umfasst die Flurnummern 386/6, 398/4 und einen Teilbereich der Flurnummern 386/7 und 387 in der Gemarkung Alteglofsheim.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (unmaßstäblich)

Auf dem Flurstücken 386/6 besteht ein Norma Lebensmittelmarkt, welcher von der Bahnhofstraße im Osten und von der Tankstelle im Nord-Westen zugänglich ist.

Der bestehende Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen.

Die Planung sieht vor, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zu vergrößern und dies mit einem Abriss und Neubau zu bewerkstelligen.

Durch die Erweiterung der zu bebauenden Fläche auf die Flurstücke 398/4 und 387 und die Neupositionierung ist es möglich an den Neubau einen Bäcker mit Café anzuschließen und das neu zu schaffende Sondergebiet Einkauf mit 82 Stellplätzen auszustatten. Erschlossen werden kann der neu errichtete Norma Lebensmittelmarkt über die bestehenden Zufahrten.

Diese Erweiterung auf die Flurnummern 386/7 und 387 hat in Verbindung mit Aufschüttungen von Boden und Entfernung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erfolgen.

In Verbindung damit werden die Aufschüttungen so geplant, dass auf dieser Fläche ein Gewerbegebiet mit einer Halle und einem 2-stöckigen Bürogebäude entstehen kann.

Zweck/Ziel der Planung



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (unmaßstäblich)

Im Regionalplan der Region 11 Regen befindet sich die Gemeinde Alteglofsheim im Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg.

Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des Norma Lebensmittelmarktes, um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Standort für den Lebensmittelmarkt hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Erweiterung bzw. den Neubau vor Ort vorzunehmen.

Da durch die Erweiterung des zu bebauenden Bereichs kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das gesamte Gebiet existiert, wird dieser in Verbindung mit der Eingabeplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Bereich (Teilgebiet-A) aus dem Bebauungsplan „Am Ziegelfeld“ ist dabei Teil einer Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da dieser die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet Einkauf und Neuaufstellung Gewerbegebiet vorsieht wird auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor ein Vollgeschoss im Bereich Sondergebiet und zwei Vollgeschosse im Bereich Gewerbegebiet als zulässig festzulegen.

Für die Erweiterung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesstraße B15 angebunden. Die örtliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße bzw. zum Teil über die bestehende Agip Tankstelle, welche über die Bundesstraße zugänglich ist. An der Erschließung im Sondergebiet sind keine Änderungen vorgesehen. Es wurde eine verkehrsplanerische Stellungnahme für das Sondergebiet eingeholt, welche die Auswirkungen der Planungsmaßnahme detailliert darstellt und das Bauvorhaben als unbedenklich einstuft (Stellungnahme Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 01.07.2021).



Abbildung 4: Schema Verkehrsführung für die Erschließung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

Aus Alteglofsheim kann das Plangebiet hauptsächlich über die Bahnhofstraße erreicht werden, welche gleichzeitig die Erschließungsstraße für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet bildet. Hier bildet die Regensburger Straße/B15 eine Kreuzung mit der Bahnhofstraße zwischen Wohnfläche und Gewerbegebiet im Osten, wo auch der Geltungsbereich befindlich ist.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die gemeindeeigene Versorgung sichergestellt. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz zuzunehmen.

Analog zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist auch hier vorgesehen, die Trinkwasserversorgung über den jetzt bestehenden Anschluss (Norma Bestand) für das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie den Bereich des Gewerbegebietes wiederum durch Sicherung einer Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung in Verbindung mit Niederschlagswasser erfolgt in erster Linie über das örtliche Kanalnetz der Gemeinde Alteglofsheim. Das Kanalnetz wird von der VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, dem Kommunalunternehmen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, betrieben.

Ein Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Eingabeplanung erstellt.

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser wird angestrebt, dieses möglichst getrennt und dezentral zu entsorgen. Ebenso soll die Belastung vorhandener Mischwasserkanäle vor allem durch die Erweiterung nicht verschärft werden.

Es ist vorgesehen die bis dato im Außenbereich gelegene Flurnummer 386/6 und die Flurnummern 398/4 und 387 mit der nun neu geschaffenen GE-Einheit an den bis dato bestehenden Anschluss (SW- und RW-Norma-Bestand) anzubinden. Ein neuer Anschluss bzw. Übergabeschacht ist somit nicht notwendig. Erforderliche Rückhaltungen werden in dem zu erstellenden Entwässerungsplan auf den Grundstücken geschaffen.

Schallschutztechnisches Gutachten / Immissionschutz

Der schalltechnische Bericht des Büros "abConsultants GmbH" ist zu beachten und Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Der Gesamtbeurteilungspegel der vom Betrieb des geplanten Vorhabens ausgehenden Lärmimmissionen darf an den relevanten Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten:

Tabelle 1: Der Gesamtbeurteilungspegel der vom Betrieb des geplanten Vorhabens ausgehenden Lärmimmissionen darf an den relevanten Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten

Immissionsort	Schutzwürdigkeit	Immissionsrichtwertanteile (IRWA)		Immissionsrichtwerte (IRW)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Fl.-Nr. 391/7	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 397/17	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 397/40	GE	59	39	65	50
Fl.-Nr. 426/5	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/7	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/91	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/92	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 426/93	WA	49	34	55	40
Fl.-Nr. 428/11	WA	49	34	55	40

- Einzelne kurzzeitige Spitzenpegel dürfen die o.a. Immissionsrichtwerte nach 6.1 TA Lärm tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht um mehr als 30 dB und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht um mehr als 20 dB überschreiten.
- Anlieferungen sowie das Be- und Entladen von LKW während des Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind an der Rampe des geplanten Lebensmittel-Discount-Gebäudes nicht zulässig.
- Schallquellen am Discountgebäude wie z.B. Rückkühler sind an der Nordostfassade des geplanten Discounter-Gebäudes anzubringen und dürfen einen Summenschallleistungspegel von $L_{WA} = 85$ dB tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und von $L_{WA} = 73$ dB nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Weitere Schallquellen am Gebäude sind nur zulässig, wenn sie nicht zu einer relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen beitragen.
- Die Tore der geplanten Halle sind während des Betriebes in der Halle geschlossen zu halten und dürfen nur zu logistischen Zwecken (Ein- / Ausfahrt) kurzzeitig geöffnet werden.

- Lärm- und Erschütterungen erzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden. Das bedeutet u.a., dass körperschallabstrahlende Anlagen und Anlagenteile, wie z.B. Abgasführungen, Antriebe etc., schwingungsisoliert aufzustellen sind. Hierzu sind geeignete elastische Elemente zu dimensionieren, die die Anlagenteile von in die Luft abstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen entkoppeln.
- Mess- und Beurteilungsgrundlage bildet die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998.
- Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung 2029_0 der Firma abConsultants GmbH, vom 26.07.2021 zugrunde liegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Die Berechnungsergebnisse sind den Tabellen in der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts der Firma abConsultants GmbH zu entnehmen.

Allgemeines

Im Zweifel haben die Regelungen des zu erstellenden Bebauungsplans Vorrang vor den Darstellungen der dem Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Planzeichnungen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Investor bzw. Eigentümer in Verbindung mit dessen Vertretung.

Aufgestellt, 24.11.2021

Bauherr/Investor

Zissler (Architekt)