

Begründung zum Bebauungsplan „Graneck“, 4. Änderung Gemarkung Haidenhof



Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Lidl – Einzelhandelsmarkt in der „Graneckerstraße 6“ zwischen Graneckerstraße und Äußerer Spitalhofstraße (Fl.Nr. 394/42, Gmkg. Haidenhof) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m² soll erweitert werden. Künftig ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung erfolgt durch entsprechende Umbaumaßnahmen im bestehenden Gebäude. Bezüglich der Baugrenzen sind daher keine Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Rahmen eines neuen Filialkonzeptes den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden. Insbesondere die Frischeprodukte sollen künftig umstrukturiert und im Sortiment eine herausragende Stellung einnehmen.

Standort, städtebauliche Situation und Verkehrsanbindung

Mit der 3. Änderung des seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Graneck“ wurde u.a. auch für diesen seit längerem bestehenden Verbrauchermarkt ein „Sondergebiet Einzelhandel – Verbrauchermärkte“ festgesetzt. Städtebaulich wird die Erweiterung der Verkaufsfläche und die damit mögliche zeitgemäße und kundenfreundliche Umstrukturierung des in diesem Gebiet befindlichen Lebensmittelmarktes begrüßt, da damit u.a. der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser zentralen städtebaulich integrierten Lage gewährleistet werden kann und die maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Handelsbetriebe verursachen dürfte. Es handelt sich dabei – wie die bisherige Nutzung zeigt – um einen für einen derartigen Einzelhandel (Lebensmittel) geeigneten Standort.

Der Verbrauchermarkt befindet sich in zentraler, städtebaulich integrierter Lage an der Schnittstelle der Passauer Innenstadt und dem bevölkerungsreichen Stadtteil Heining. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV – insbesondere das Stadtbusnetz der Stadtwerke Passau – ist über die nahe gelegenen Bushaltestellen in der Äußeren Spitalhofstraße (Linien 7 und K4) und in der Vornholzstraße (Linien 5 und 7) gewährleistet.

Insbesondere aber für die umfangreichen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld (wie z.B. Ortszentrum Auerbach, Vornholzstraße, Akitastraße, usw.) stellt der im Sondergebiet gelegene Einkaufsmarkt eine fußläufig über vorhandene Wege gut angebundene attraktive und wichtige Versorgungsmöglichkeit dar.

Der Standort des Sondergebietes ist gut an das Passauer Straßennetz (insbesondere Regensburger Straße / B8 und B12) angebunden und somit auch für die Bewohner von Haidenhof (inkl. Kohlbruck), Heining/Neustift und auch Hacklberg schnell gut erreichbar. Mit der damit möglichen Erweiterung der Verkaufsflächen (sowie einer damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung) könnten Einkaufsfahrten vor allem zu den Verkaufslagen an der Neuburger Straße und Steinbachstraße, reduziert werden. Die Erschließung bleibt unverändert und erfolgt über die Graneckerstraße bzw. der Vornholzstraße zur Äußeren Spitalhofstraße bzw. in das Passauer Straßennetz. Die reibungslose Anbindung an die Äußere Spitalhofstraße ist über bestehende Lichtsignalanlagen gewährleistet.

Sortimente und Verkaufsflächen

Die einzelnen Sortimente bleiben unverändert beibehalten. Lediglich die Verkaufsflächen werden um 200 m² erweitert.

Emissionen

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung werden die innerhalb des Sondergebiets bereits als zulässig festgesetzte, max. zulässige Lärmwerte in den Nachtstunden eingehalten.

Beschleunigtes Verfahren

Da mit der vorliegenden Maßnahme ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt. Im Rahmen dieses hierzu durchzuführenden Bauleitplanverfahrens werden die betroffenen Einzelhandelsverbände sowie die Regierung von Niederbayern zur ggf. erforderlichen landesplanerischen Beurteilung bzw. zur Klärung der raumordnerischen Zulässigkeit der angestrebten Verkaufsflächen beteiligt.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister