

Begründung

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Graneck“, 3. Änderung

Gemarkung Haidenhof

I. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Graneck“, Gmkg. Haidenhof, 3. Änderung umfasst die Flächen, die zwischen der Äußeren Spitalhofstraße, der Graneckerstraße und der Vornholzstraße liegen. Hierauf befinden sich die bestehenden beiden Verbrauchermärkte / Discounter „Graneckerstraße 2“ (Fl.Nr. 394/33) und „Graneckerstraße 6“ (Fl.Nr. 349/42) sowie der dazwischen liegende Drogeriemarkt / Zweiradfachgeschäft „Graneckerstraße 4“ bzw. die Fl.Nrn. 394/38 und 394/32 der Gemarkung Haidenhof.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Graneck“ beinhaltet insgesamt eine Fläche von rund 21.000 m².

II. Hinweise zur Planung und zum Planungsziel

Mit der vorliegenden 3. Änderung des seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Graneck“ wird für die beiden seit längerem bestehenden Verbrauchermärkte ein „Sondergebiet Einzelhandel – Verbrauchermärkte“ festgesetzt.

Damit soll insbesondere eine maximale Verkaufsfläche von jeweils max. 1.000 m² für verbrauchermarkttypische Sortimente ermöglicht werden. Die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche wird für beide Märkte auf jeweils max. 1.800 m² erhöht.

Der zwischen diesen beiden liegende Drogeriemarkt / Zweiradfachgeschäft bleibt hiervon unberührt. Dessen Fläche wird als – bezüglich der Lärmemissionen – eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Weiterhin wird zwischen dem geplanten Sondergebiet auf der Fl.Nr. 394/33 und den genannten Drogeriemarkt / Zweiradfachgeschäft eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes und die damit mögliche zeitgemäße und kundenfreundliche Umstrukturierung der beiden Märkte wird städtebaulich begrüßt.

Das Sondergebiet befindet sich in zentraler, städtebaulich integrierter Lage an der Schnittstelle der Passauer Innenstadt und dem bevölkerungsreichen Stadtteil Heining. Der Standort des geplanten Sondergebietes ist optimal an das Passauer Straßennetz (insbesondere Regensburger Straße / B8 und B12) angebunden und somit auch für die Bewohner von Haidenhof (incl. Kohlbruck), Heining/Neustift und auch Hacklberg schnell gut erreichbar. Insbesondere aber für die umfangreichen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld stellt das geplante Sondergebiet eine fußläufig angebundene attraktive Versorgungsmöglichkeit dar.

Zur Sicherstellung der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Regierung von Niederbayern parallel zu den Bauleitplanverfahren (104. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel hierzu 3. Änderung des Bebauungsplanes „Graneck“) eine landesplanerische Beurteilung – ggf. in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens – durchführen.

III. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes 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.

Die 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.

IV. Emissionen

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung erfolgen sowohl bezüglich dem Sondergebiet als auch dem eingeschränkten Gewerbegebiet Festsetzungen zu den maximal zulässigen Lärmwerten in den Nachtstunden.

V. Umweltbericht

Siehe beiliegenden Umweltbericht nach § 2 a BauGB.

VI. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der für diesen Bereich ein geplantes Mischgebiet bzw. ein geplantes Gewerbegebiet vorsieht wird im Parallelverfahren (104. Änderung) entsprechend geändert.

Passau, den

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister