

# Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

## 104. Änderung

Juli 2012



### „Sondergebiet Einzelhandel – Verbrauchermärkte“ in Graneck, Gemarkung Haidenhof;

(Bisher geplantes GE – Gewerbegebiet bzw. geplantes MI – Mischgebiet)

Der Bereich der beiden bestehenden Lebensmittel-Verbrauchermärkte in Graneck, Graneckerstraße 2 und 6 bzw. Fl.Nrn. 394/33 und 394/42 Gmkg. Haidenhof, wird mit dieser Änderung als „Sondergebiet Einzelhandel – Verbrauchermärkte“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Die zwischen diesen beiden Grundstücken liegende Fläche eines bestehenden Drogeriemarktes bzw. Zweiradfachgeschäfts („Graneckerstraße 4“, Fl.Nrn. 394/38 und 394/32) bleibt hiervon unberührt und wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. als Grünfläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich derzeit als geplantes Gewerbe- bzw. geplantes Mischgebiet und zu einem kleinen Teil als – jedoch nie verwirklichte – öffentliche Grünfläche / Friedhof dargestellt. Das geplante Sondergebiet befindet sich ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) und verfügt über eine Grundfläche von rund 21.000 m<sup>2</sup>.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll bei den beiden Verbrauchermärkten künftig eine Verkaufsfläche von jeweils bis zu 1.000 m<sup>2</sup> für verbrauchermarktypische Sortimente ermöglicht und die Bruttogeschoßfläche auf jeweils max. 1.800 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die weiteren Details werden im parallel hierzu durchzuführenden Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan „Graneck“, Gmkg. Haidenhof, 3. Änderung) geregelt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine städtebaulich grundsätzlich zu begrüßende, zeitgemäße und kundenfreundliche Umstrukturierung dieser beiden Märkte ermöglicht werden, die sich in zentraler, städtebaulich integrierter Lage an der Schnittstelle der Passauer Innenstadt (Stadtteil Haidenhof) und des bevölkerungsreichen Stadtteils Heining befinden. Die – auch für eine evtl. hiermit ausgelöste Verkehrszunahme – geeignete Erschließung über die Graneckerstraße bleibt unverändert. Über die Äußere Spitalhofstraße – die reibungslose Erschließung ist über eine bestehende Lichtsignalanlage gewährleistet – ist dieser Standort optimal an das Passauer Straßennetz (insbesondere Regensburger Straße B 8 sowie B 12) angebunden und somit schnell und einfach aus den Stadtteilen Haidenhof (einschließlich Kohlbruck), Heining/Neustift und Hacklberg erreichbar. Insbesondere jedoch für die unmittelbar südlich und östlich anschließenden Wohnlagen leisten diese Märkte eine fußläufig gut erreichbare Versorgungsfunktion.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die beiden nahe gelegenen Stadtbushaltestellen in der Äußeren Spitalhofstraße (Linien 7 und K4) und in der Vornholzstraße (Linien 5 und 6) gegeben.

Zur Prüfung der evtl. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes bei der Regierung von Niederbayern eine landesplanerische Beurteilung – ggf. im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens – durchgeführt.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird auf den beiliegenden Umweltbericht nach § 2a BauGB verwiesen.

Stadt Passau-Stadtplanung

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister