

Begründung zum Bebauungsplan „Graneck“, 5. Änderung Gemarkung Haidenhof



Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Aldi – Einzelhandelsdiscounter in der „Graneckerstraße 2“ zwischen Graneckerstraße und Äußerer Spitalhofstraße (Fl.Nr. 394/33, Gmkg. Haidenhof) mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1000 m² soll erweitert werden. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung erfolgt mit Abriss und Neubau des Gebäudes. Hierfür ist eine Anpassung der Baugrenzen notwendig. Eine Ausweitung des bestehenden verbrauchermarkt-typischen Sortiments mit zusätzlichen Artikeln erfolgt nicht.

Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend - mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden.

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.) sowie das direkt gegenüberliegende, Wohnbaugroßprojekt „Living in Graneck“ stellt der im Sondergebiet gelegene Einkaufsmarkt eine fußläufig über vorhandene Wege gut angebundene attraktive und wichtige Versorgungsmöglichkeit dar. Im Änderungsbereich erfolgt zudem eine Gehwegverbreiterung auf 2,50 m.

Der Standort des geplanten Sondergebietes ist des Weiteren 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 erreichbar. Mit der 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 300 m² erweitert.

Umwelt und Ökologie

Erneuerbare Energien

Auf Dachflächen sowie senkrechten Bauteilen werden Anlagen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

E-Ladestationen

Zur Unterstützung einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung bzw. einer fortschrittlichen Energiepolitik ist vorgesehen, im Bereich der Parkflächen u.a. auch eine E-Ladestation sowohl für E-Mobile als auch E-Fahrräder zu errichten. Durch den Ausbau der E-Mobilität kann ein ökologisch wertvoller Beitrag zur Minderung von Lärm- und Schadstoffbelastungen im städtischen Raum geleistet werden.

Immissionsschutz

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung werden aktiven Schallschutzmaßnahmen für die Anlieferungszone wie auch entlang der östlichen Parkplatzgrenze festgesetzt. Zusätzlich gelten Begrenzungen für die Zulieferzeiten, die Betriebszeiten für den Presscontainer und Obergrenzen für die Schallleistungspegel von Außenaggregaten. Laut geotechnischem Schallschutzgutachten vom Büro Geoplan „**Schalltechnischer Bericht Nr. S1712117**“, vom 20.12.2017 kann unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (aktiver Lärmschutz) ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert werden.

Bauleitplanverfahren

Nachdem die vorliegende Maßnahme einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB darstellt, 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