

Begründung zum Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße“ Gemarkung Beiderwies



Anlass und Ziel der Planung

Es ist geplant, den bestehenden Einzelhandelsmarkt „Kapuzinerstraße 30“ (Fl.Nr. 256/3 Gmkg. Beiderwies) abzubauen und an gleicher Stelle bzw. unter Hinzunahme der westlich angrenzenden Grundstücke (Fl.Nrn. 256, 256/2 und 256/4 Gmkg. Beiderwies), einen Ersatzneubau zu errichten.

Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.350 m² für Lebensmittel, max. 500 m² für Getränke und max. 800 m² für Drogerie mit den üblichen Randsortimenten vorgesehen.

Mit dieser Ausdehnung der Verkaufsflächen soll den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter entgegengekommen werden.

Insbesondere die Frischeprodukte (Fleisch, Wurst, Molkereiprodukte, Obst und Gemüse) sollen künftig im Sortiment eine herausragende Stellung einnehmen.

Der bestehende Einzelhandelsmarkt wurde im Jahr 1999 genehmigt und befindet sich bislang im sogenannten „Innenbereich“ gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für diesen Bereich der Kapuzinerstraße wurde im Flächennutzungsplan zwischenzeitlich ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Um die o.a. Verkaufsflächen realisieren zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Standort, städtebauliche Situation und Verkehrsanbindung

Die zum Teil bebaute bzw. zum Teil brach liegende oder als Parkplatz genutzte Fläche verfügt insgesamt über eine Größe von 10.055 m² und befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz). Die Fläche liegt unmittelbar an der Kapuzinerstraße.

Städtebaulich wird die hier geplante Festsetzung dieses „Sondergebietes – Einzelhandel“ begrüßt.

Es handelt sich dabei – wie die bisherige Nutzung zeigt – um einen grundsätzlich für einen derartigen Einzelhandel (Lebensmittel/Getränke/Drogerie) geeigneten Standort.

Der verkehrstechnisch nur über die Marienbrücke bzw. den Innsteg (letzterer jedoch nur für Fußgänger) mit der Passauer Innenstadt und den dort befindlichen Verkaufslagen verbundene bevölkerungsreiche Stadtteil Innenstadt verfügt bislang über keine größeren Einzelhandelsflächen für den täglichen Bedarf (wie Lebensmittel oder Drogerieartikel).

Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes und 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. Dadurch ergibt sich eine Möglichkeit, v.a. den bestehenden Verkehrsbelastungen auf der Marienbrücke sowie in den unmittelbar angrenzenden engen Gassen der Innenstadt entgegenzuwirken.

Weiterhin wird mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich ausdrücklich gewünschte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche ermöglicht.

Der Standort ist angebunden an das Busliniennetz der Stadtwerke Passau (Linien 3 und 4). Die nächstgelegene Bushaltestelle („Jesuitenschlößl“) befindet sich an der Kapuzinerstraße in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben.

Um Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Kapuzinerstraße durch abbiegende Fahrzeuge zu vermeiden, wird eine Linksabbiegespur errichtet. Für Fußgänger sind eine Querungshilfe und ein Zugang vom Gehweg zur Parkplatzfläche vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Kapuzinerstraße mit einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden muss. Im Zuge des Bauantrags ist im Freiflächengestaltungsplan eine Gehwegverbindung vom öffentlichen Bürgersteig auf den privaten Parkplatz vorzusehen.

Sortimente und Verkaufsflächen

Die einzelnen Sortimente (Lebensmittel, Getränke sowie Drogeriewaren mit den üblichen Randsortimenten) und deren jeweilige max. zulässige Verkaufsfläche werden konkret im Bebauungsplan festgesetzt. Die detaillierten Angaben bitten wir den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu entnehmen.

Erforderliche Stellplatzanzahl

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Passau ist für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte und Einkaufszentren ein Stellplatz je 10 - 40 m² Verkaufsfläche erforderlich. Üblicherweise wird für Verbrauchermärkte der Mittelwert angewandt. Das Plangebiet ist jedoch bestens an den ÖPNV angebunden ist. Die Kunden und Besucher des Verbrauchermarktes können die bestehenden ÖPNV-Systeme gut nutzen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem wird ebenfalls ein größerer Teil der Kunden des Bauvorhabens die Einkaufsmöglichkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen. Der Einzelhandel ist ein reiner Nahversorger, insbesondere für die unmittelbar umgebenden Wohnquartiere, zusätzlicher Verkehr von außerhalb der Innenstadt ist nicht zu erwarten.

Aus diesen Gründen wird für die Errechnung der notwendigen Stellplätze folgender Ansatz gewählt: je 30 m² Verkaufsnutzfläche ist ein Stellplatz zu errichten.

Dies sichert im vorliegenden Falle ein ausreichendes Parkplatzangebot, die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Planung der geplanten Nutzungen, sowie die dauerhafte Sicherung der Nahversorgungsfunktion.

Stellplätze für Fahrräder werden in ausreichender Zahl (1 Fahrradstellplatz je 150 m² Verkaufsnutzfläche) errichtet.

Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

Entwässerung

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Löschwasser

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Für den Geltungsbereich kann aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau eine Löschwassermenge von max. 96 m³/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zugesagt werden.

Die Löschwasserversorgung der geplanten Bebauung ist somit sichergestellt.

Denkmalschutz (Archäologie)

Die überplante Fläche liegt im Bereich des römischen Kastells Boiodurum sowie der dazugehörigen Zivilsiedlung, hier insbesondere des römischen Kastellbades. Ferner befinden sich im Planungsgebiet auch noch die Überreste mittelalterlicher Öfen eines Gewerbegebietes im Boden. Folglich ist das ganze Gelände ein Bodendenkmal, bei dem eine Überbauung möglichst zu vermeiden ist.

Das mit diesem Bebauungsplan angestrebte Vorhaben kann daher nur verwirklicht werden, wenn die folgenden, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8 „Denkmalschutz Archäologie“) beachtet bzw. eingehalten werden:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Im nördlichen, ca. 28 m breiten Streifen des neu überplanten Grundstückes befinden sich der mittlere und äußere Graben des römischen Kastells. Hier darf nicht tiefer in den Boden eingegriffen werden als bis zur Oberkante dieser Kastellgräben bei 299,50 ü.N.N. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
3. Im mittleren und südlichen Teil darf nicht tiefer als 300,7 m ü.N.N. in den Boden eingegriffen werden, da ab diesem Niveau die römischen Kulturschichten mit den Überresten des Bades beginnen. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
4. Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.
5. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008)

(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden.

6. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

7. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

8. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Es wird seitens dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ausdrücklich darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Stadtarchäologie Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Raumordnung

Seitens der Regierung von Niederbayern wurde zu diesem Vorhaben ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 23 BayLplG durchgeführt. Dabei wurde mit Schreiben vom 16.04.2010 als Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben mit nachfolgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht:

- Die von der Planung tangierten Bodendenkmäler sind zu erhalten. Die damit zusammenhängenden Erfordernisse der Bodendenkmalpflege sind zu beachten (siehe oben).
- Eine verkehrsgerechte Erschließung des Baugebietes ist zu gewährleisten (siehe oben).
- Ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft ist sicher zu stellen (Vgl. Bebauungsplan textliche Festsetzung 7 „Schallschutz“ – Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen).

Umweltbericht

Siehe Anlage „Umweltbericht“.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt für diese Fläche bereits ein „Sondergebiet-Einzelhandel“ dar.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister