

Abwägungstabelle (Stand: 25.09.2019)

Sie betrachten: SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße
 Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange
 gem. § 4a Abs.3 BauGB
 Zeitraum: 24.05.2019 - 01.07.2019

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540</p> <p>Erstellt am: 28.05.2019</p> <p>Aktenzeichen: 540 Me</p>	<p>Bitte folgende Änderung / Richtigstellung beachten:</p> <p>Unter Ziffer 4.4 Erforderliche Stellplatzanzahl</p> <p>Im Satz eins muss es richtig heißen:</p> <p>Je 25 m² Verkaufsfläche ist je ein Stellplatz herzustellen (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Passau).....</p> <p>Siehe hierzu Ziffer 3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren der Richtzahlenliste der Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Passau</p>	<p>Die ursprüngliche Regelung der erforderlichen Stellplatzanzahl mit je 30 m² VNF 1 Stellplatz bleibt bestehen. Der in der Stellungnahme geforderte und üblicherweise herangezogene Mittelwert von 1 Stellplatz je 25 m² VNF (gemäß Stellplatzsatzung 10-40 m²) berücksichtigt nicht die besonders integrierte Lage, die besonders hohe Anzahl an Fahrradabstellplätzen sowie die perfekte fußläufige Erreichbarkeit und die in unmittelbarer Nähe befindende Bushaltestelle.</p> <p>Des Weiteren ist durch die gemeinsame Ansiedlung eines Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkts auch davon auszugehen, dass viele Kunden mehrere Geschäfte nacheinander aufsuchen werden (Verbundeffekt) und deswegen nicht, wie bei Solitäranlagen, für jeden Markt die maximale Parkplatzzahl notwendig ist.</p>
<p>Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410</p> <p>Erstellt am: 21.06.2019</p> <p>Aktenzeichen: 410/Ge</p>	<p>1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, Stand: 10.5.2019) erst planreif werden zu lassen, wenn ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, abgeschlossen worden ist.</p> <p>In jedem Falle soll bei den jeweiligen Ausschussbeschlüssen zum Ausdruck kommen, dass die Stadt im Hinblick auf ihre wirtschaftliche und finanzielle Situation den Bebauungsplan nur aufstellen kann, wenn vorher ein Erschließungsvertrag/städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.</p> <p>Ggf. wäre es auch sinnvoll, wenn die Dst. Stadtplanung den/die Grundstückseigentümer bzw. den potentiellen Erschließungsträger/Vorhabenträger zu einem Informationsgespräch, an welchem auch die Bauverwaltung teilnehmen würde, einlädt.</p> <p>2. Sollten aus städtebaulicher Sicht in einen noch abzuschließenden Vertrag Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen werden (diese Nebenbestimmungen sollten von der Stadtplanung auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bzw. Stadtratsplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden)?</p> <p>a) Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung und</p>	<p>Zu 1) Wird Berücksichtigt.</p> <p>Zu 2 a) bis j) Lediglich die Errichtung der</p>

	<p>Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>b) Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen (Beseitigung von Altlasten bei Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbebrachen; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p> <p>c) Freilegung von Grundstücken (Beseitigung von tatsächlichen Hindernissen, die der geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen können; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.)</p> <p>d) Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung (Bauleitplan-Entwürfe, städtebaul. Rahmenplan; § 11 abs. 1 Nr. 1 a.a.O.)</p> <p>e) Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.) Für die Bebauungsplangebiete Sturmsölden und Sturmsölden-Erweiterung sowie Rosenau, 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge aufgenommen. Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung sollten auch bei diesem Bebauungsplangebiet entsprechende Vertragsformulierungen gewählt werden, es sei denn, es handle sich dabei nicht um vergleichbare Fälle (da Gewerbe!?) oder es sei nicht gewollt, hier eine entsprechende Frist zu setzen. Im Wesentlichen wäre dies eine 5-Jahresfrist zur Rohbauerstellung (ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung einer § 33 Baugenehmigung), verbunden mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten. Die Dienststelle Stadtplanung müsste insoweit der Bauverwaltung aber detailliert mitteilen, bei welchem Baukörper (Darstellung in einem Plan; mit genauem Grundriss, ggf. Höhe des Baukörpers etc.) diese Fristsetzung ggf. Anwendung finden soll.</p> <p>f) Auferlegung von Folgekosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a. a. O.). Die Einrichtung, die finanziert werden soll, muss unmittelbar Folge des Bebauungsplanes sein (Ursächlichkeit aus dem konkreten Baugebiet heraus) und auch im Zusammenhang mit dem Vorhaben erstellt werden. Insofern können Folgekosten nur dann vertraglich geregelt werden, wenn sie eine Art Aufwendersatz für eine konkrete, durch den Bebauungsplan ursächlich veranlasste Einrichtung sind. Je kleiner ein Baugebiet ist, desto schwieriger wird dieser unmittelbare Zusammenhang herzustellen sein. Die tragende Überlegung ist somit, dass die Stadt die Infrastruktur, die sich aus einer "organischen" Fortentwicklung des Stadtgebietes ergibt, selbst tragen muss und somit nur bei einer „sprunghaften“ Entwicklung der Stadt solche Kosten durch Nachfolgelastenvereinbarungen umlegen kann.</p> <p>g) Übernahme von bereits entstandenen Kosten und Aufwendungen bzgl. städtebaul. Planungen (Bebauungsplan-, Rahmenplan- und Erschließungsprojektkosten; § 11 Abs. 1 Nr. 3 a.a.O.)</p> <p>h) Bau eines lt. Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatzes, Bolzplatzes, etc. oder Übernahme der entsprechenden Baukosten (§ 11 BauGB - sämtl. Erschließungsanlagen, auch nicht beitragsfähige wie Anlagen zur Müllabfuhr, Brücken, Tunnels und Unterführungen; die Anlagen müssen jedoch für das Vertragsgebiet nach Art und Umfang erforderlich sein).</p> <p>i) Bau von öffentlichen Straßen und Wegen</p> <p>j) Maßnahmen nach § 11 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 BauGB.</p>	<p>Linksabbiegespur (inkl. Errichtung einer Querungshilfe) ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.</p>
--	---	---

<p>3. Im Übrigen wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: Grundsätzliches: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Folgendes sei noch angemerkt: a) Bitte teilt der Bauverwaltung rechtzeitig mit, welche Maßnahmen/Regelungen Gegenstand eines Erschließungsvertrags/städtebaulichen Vertrags sein sollen (ggf. nach Rücksprache mit den Fachstellen). - Nach den uns bekannten Informationen löst diese Bebauungsplanänderung nicht den Bau eines öffentlichen Löschwasserbehälters aus, sodass dem potentiellen Erschließungsträger eine entsprechende Maßnahme nicht aufgebürdet wird. Sollte sich die Bauverwaltung hier irren, möge man uns dies mitteilen. - Sind in einem etwaigen Erschließungsvertrag/städtebaulichen Vertrag Naturschutzmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzmaßnahmen aufzunehmen und wenn ja, welche? b) Es wird angeraten, den Vorgang auch dem Straßenbauamt zuzuleiten, da im dortigen Bereich eine Staatsstraße geändert werden soll. Straßenbausträger ist im vorliegenden Fall zwar die Stadt Passau. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Bay. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) erfolgt die Widmung von Staatsstraßen durch die oberste Straßenbaubehörde. Oberste Straßenbaubehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Art. 58 Abs. 1 BayStrWG). Das Straßenbauamt sollte deshalb gezielt gefragt werden, was insoweit bzgl. der Widmung beachtet werden muss (z.B. Vorlage bestimmter Unterlagen über das Straßenbauamt und die Regierung von Niederbayern an die oberste Straßenbaubehörde? Ist die Oberste Baubehörde – im Hinblick auf die Widmung - mit der Veränderung der Staatsstraße einverstanden?). Ggf. erhält man die Antwort, dass es sich hier nur um eine geringfügige Verbreiterung handelt, wobei die zusätzliche Straßenfläche im Rahmen einer Widmungsfiktion (mit der Verkehrsübergabe) als Teil der Staatsstraße gewidmet gilt und ansonsten nichts zu beachten ist (Art. 6 Abs. 8 BayStrWG). c) Die grüne Straßenbegrenzungslinie ist im Norden offensichtlich falsch gesetzt. Auch die hellbraune Kennzeichnung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) fehlt in diesem Bereich (derzeit: weiß). d) Die Bauverwaltung würde dringend davon abraten, eine gesonderte Festsetzung öffentlicher Gehweg zu benutzen. Wenn man hier später aus welchem Grund auch immer eine Änderung vornehmen möchte (z. B. Verbreiterung der Fahrbahn oder Ausweisung eines Radweges), dann müsste der Bebauungsplan geändert werden (ggf. über Befreiung). Aus der Sicht der Bauverwaltung wäre es sinnvoll, den entsprechenden Bereich ebenfalls der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzuordnen und nur im Erschließungsprojekt den Gehweg vorzusehen. Ggf. sollte im Plan selbst der Gehweg nur als Hinweis aufgenommen werden. e) In der Begründung zum Bebauungsplan sollte zum Ausdruck kommen, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwar Verpflichtung zur Anlegung einer Linksabbiegespur inkl. Querungshilfe werden wird, der Zugang (auf Privatfläche) vom Gehweg zur Parkplatzfläche aber in der Baugenehmigung geregelt wird (Freiflächengestaltungsplan), da dieser Zugang nicht im öffentlichen Straßenbereich errichtet wird.</p> <p>4. Die Bauverwaltung bittet die Stadtplanung, dem</p>	<p>Zu 3a) Wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 3b) Das Staatliche Bauamt, Bereich Straßenbau wird von der Planung informiert.</p> <p>Zu 3c) Die Straßenbegrenzungslinie wurde entfernt und die Schraffur für öffentliche Verkehrsflächen ergänzt.</p> <p>Zu 3d) Der Gehweg wurde wie empfohlen ebenfalls der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Hierzu wurde das Planzeichen für den öffentlichen Gehweg entfernt und die Bezeichnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in „öffentliche Verkehrsfläche“ geändert</p> <p>Zu 3e) Die Begründung wurde wie folgt ergänzt: <i>„Im Zuge des Bauantrags ist im Freiflächengestaltungsplan eine Gehwegverbindung vom öffentlichen Bürgersteig auf den privaten Parkplatz</i></p>
---	--

	<p>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr u.a. Folgendes beschließen zu lassen: Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat auf seine Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages folgende Maßnahmen durchzuführen, wobei die genauen Details in dem städtebaulichen Vertrag zu regeln sind:</p> <p>a) die erstmalige Herstellung der Linksabbiegespur von der Kapuzinerstraße (Staatsstraße 2125) zum Baugrundstück mit den Flurnummern 256, 256/2, 256/3 und 256/4 der Gemarkung Beiderwies, die damit verbundene Verbreiterung der Kapuzinerstraße, die damit verbundene Verlegung des südlich gelegenen (bestehenden) Gehweges Richtung Süden, alle damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen an bestehende Erschließungsanlagen und Grundstücke, inkl. Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger;</p> <p>b) Durchführung von etwaigen Naturschutzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen, sofern derartige Maßnahmen durch den Bebauungsplan veranlasst sind;</p> <p>c) Errichtung der Hochbauten (Rohbaufertigstellung) innerhalb einer 5-Jahresfrist ab (spätestens) Inkrafttreten des Bebauungsplanes (verbunden mit einer Vertragsstrafe), wobei die genauen Regelungen in dem noch abzuschließenden Vertrag festzulegen sind, sofern dies von Seiten der Stadtplanung für notwendig erachtet wird;</p> <p>d) Unterirdische Verlegung von Leitungen, sofern derartige Leitungsverlegungen im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind;</p> <p>e) Übernahme der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Vertragsausarbeitung entstehenden Kosten.</p> <p>Sofern die Stadtplanung keine anderweitige Auffassung vertritt, wird davon ausgegangen, dass die oben aufgezeigten Forderungen an den zukünftigen Erschließungsträger sachgerecht und angemessen sind und letztendlich durch o. g. Bebauungsplan veranlasst werden.</p>	<p><i>vorzusehen.</i>“</p> <p>zu 4) Lediglich die Errichtung der Linksabbiegespur samt Querungshilfe ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung</p>	-	-
<p>Bayernwerk AG, Vilshofen</p> <p>Erstellt am: 19.06.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind laut den Planunterlagen nicht betroffen. Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -</p>	-	-
<p>City Marketing Passau e.V</p> <p>Erstellt am:</p>	<p>Vielen Dank für die Unterrichtung und erneute Beteiligung am Verfahren SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße. Bei dem Neubau von Supermarkt und Getränkemarkt wird eine Drogerie entstehen. City Marketing Passau e.V. bittet nachdrücklich darum, desweiteren an dieser Stelle</p>	<p>Der hier geplante großflächige Einzelhandel ist bereits auf die Sortimente Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel mit den üblichen</p>

<p>28.06.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Gewerbe für innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Die Schaffung eines zusätzlichen Shopping-Schwerpunkts außerhalb der Innenstadt würde die ohnehin schon schwierige Situation in der Innenstadt weiter verschärfen.</p>	<p>Randsortimenten beschränkt und hat somit ausschließlich die gewünschte Funktion als Nahversorger. Eine Innenstadtrelevanz ist somit ausgeschlossen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12</p> <p>Erstellt am: 26.07.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau</p> <p>Erstellt am: 18.06.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Die Dst 440 "Str. - u. Brückenbau" hat keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion</p> <p>Erstellt am: 02.06.2019 Aktenzeichen: SBR_Akpuz_20190602</p>	<p>In o. g. Angelegenheit bedanke ich mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes teile ich nachfolgend konkretisierte fachliche Informationen und Anforderungen mit:</p> <p>1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.</p> <p>2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen</p>	<p>Zu 1) Wird, soweit auf Ebene des Bebauungsplanes möglich, berücksichtigt. Ist im Übrigen im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 2) Gemäß Aussage der Stadtwerke Passau kann aus dem Leitungsnetz eine Löschwassermenge von max.</p>

<p>Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Danach ist vorliegend unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Gewerbegebiet) von 96 m³/h für zwei Stunden für den Grundschutz auszugehen (entspricht 1.600 l/min).</p> <p>Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden. Diese Umkreisregelung gilt nicht über „unüberwindbare“ Hindernisse hinweg. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände maximal 80 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.</p> <p>Soweit eine ausreichende Löschwassermenge allein aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht sichergestellt werden kann, sind ergänzend dazu ausreichend dimensionierte unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erforderlich und zu errichten.</p> <p>Regenrückhaltebecken sind in der Regel nicht als geeignete Löschwasserentnahmestellen anzusehen, soweit sie nicht gleichzeitig den normierten Anforderungen an Löschwasserteiche (DIN 14210) unterliegen und weil bei Regenrückhaltebecken – abhängig von der Witterung (insbesondere Trockenperioden!) nicht jederzeit und ganzjährig eine ausreichende Mindest-Löschwassermenge gewährleistet werden kann.</p> <p>Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes im bebauten bzw. zu bebauenden Gebiet bei Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt, soweit keine höheren Netzdrücke für besondere Kunden einzuhalten sind. Druck- und Mengenmessungen an kritischen Stellen im Netz sind als erforderlich anzusehen.</p> <p>3. Geeignete Löschwasserrückhaltesysteme sind sicherzustellen.</p> <p>4. Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist. Auch Zufahrtsstraßen sowie Wendeanlagen sind deshalb so ausreichend zu dimensionieren, dass ein ungehindertes Durchkommen und Wenden für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit möglich ist (Hinweis: Wendemöglichkeit für Drehleitern entspricht bei der Bemessung der Wendeanlage mindestens den Abmessungen, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ heranzuziehen sind).</p> <p>Die etwa notwendige Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) ist ebenso besonders</p>	<p>96 m³/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zugesagt werden. Die gem. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge ist sichergestellt. Unterflurhydranten sind in der Kapuzinerstraße vorhanden.</p> <p>Zu 3) und 4) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Brandschutzkonzept als Bestandteil der Genehmigungsplanung unter Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehr Passau abgehandelt. Insbesondere wird hierbei das Thema der fehlenden Umfahrbarkeit des Gebäudes gelöst.</p>
--	---

	<p>zu berücksichtigen wie die etwa notwendige Aufstellung von Drehleitern im Hinblick auf das Schutzziel wirksame Löscharbeiten.</p> <p>Beim vorliegenden Plan bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes große Bedenken, da eine Umfahrung des Gebäudes nicht möglich und die Erreichbarkeit des Gebäudes von der Rückseite her nicht gegeben ist. Wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen werden auf Grund der Gebäudebreite hier stark eingeschränkt.</p>	
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-
Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Niederbayern- Oberpfalz Erstellt am: 26.06.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>Ihr Schreiben vom 24.05.2019 haben wir erhalten und nehmen hiermit Stellung.</p> <p>Grundsätzlich ist der Bebauungsplan "SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße" zu begrüßen, da er, wie in der Begründung der Stadt Passau bereits ausgeführt zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgung im Ortsteil Innenstadt führt.</p> <p>Mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke sowie Drogeriewaren ist das Angebot ausreichend und unserer Ansicht nach komplett. Eine eventuelle Erweiterung der Sortimente im Bereich Non-Food lehnen wir ab.</p>	<p>Der hier geplante großflächige Einzelhandel ist bereits auf die Sortimente Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel mit den üblichen Randsortimenten beschränkt. Andere innenstadtrelevante Sortimente insbesondere im Non-Food-Bereich sind damit ausgeschlossen.</p>
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau Erstellt am: 03.07.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>Zu obigem Projekt im Plangebiet Kapuzinerstraße haben wir keine Einwendungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
Stadt Passau: Liegenschaftsa mt - Dst. 150	-	-
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210 Erstellt am: 24.05.2019 Aktenzeichen: 214 Fe	<p>Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde. Die Schaffung einer Querungshilfe in diesem Straßenabschnitt wird als positiv bewertet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
Regierung von Niederbayern Landesplanung Erstellt am: 01.07.2019 Aktenzeichen: RNB-24- 8314.1.10-2-64-2	<p>Die Stadt Passau beabsichtigt den genannten Bebauungsplan aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde im Jahr 2010 ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt und mit Maßgaben positiv abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben etwas modifiziert und insbesondere die Verkaufsfläche im Bereich Getränke erweitert. Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung ist die vorliegende Planung vom Ergebnis her nicht anders zu bewerten wie die damalige Planung.</p>	<p>Von der Regierung von Niederbayern wurde die im Jahr 2010 durchgeführte Bauleitplanung positiv bewertet. Durch die Modifizierung der Verkaufsflächen wird die Änderung gleich bewertet.</p>
Regionaler	Keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur

<p>Planungsverband, Donau Wald</p> <p>Erstellt am: 02.07.2019 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>		<p>Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst.450</p> <p>Erstellt am: 03.07.2019 Aktenzeichen: Pers. Vorsprache des Sachbearbeiters</p>	<p>Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Stadtgestaltung, Altstadtfragen - Dst. 530</p> <p>Erstellt am: 04.07.2019 Aktenzeichen: nicht angegeben.</p>	<p>zu den Planlichen Festsetzungen zu 2. Maß der baulichen Nutzung Die WH Wandhöhe an der Traufe (WH): max. 8,0 m sollte aus städtebaulicher Sicht reduziert werden. Eingeschossiger Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemarkt.</p> <p>zu 5. Sonstige Planzeichen SD/FD Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach nur für Nebendächer Im Plan fehlt das Planzeichen PD. Aus städtebaulichen Gründen sollte auf Satteldächer verzichtet werden.</p> <p>zu den Textlichen Festsetzungen 1.1 Dachform und Dachneigung Satteldach mit einer Neigung bis 10, Flachdach, Pultdach mit einer Neigung bis 10 nur für Nebendächer zulässig und 1.2 Dachdeckung. Aus städtebaulichen Gründen und zur Verringerung der Umweltauswirkungen, (vgl. Entwurf Umweltbericht) sollte auf Satteldächer verzichtet werden. Nur bei Flachdächern sind mind. 50 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Aus städtebaulichen Gründen sollte aus der Sicht der Stadtgestaltung, wegen des polygonen Baukörpers, (der geringen Dachneigung) und der Dachaufsicht der dahinterliegenden Wohnbebauung ein komplett begrüntes Flachdach mit Ausschluss von Photovoltaikanlagen festgesetzt werden. Dadurch wäre auch eine Verringerung der Umweltauswirkungen gem. dem Entwurf Umweltbericht gewährleistet. Begrünte Flachdächer führen auch zu einer Drosselung des Regenwasserabflusses, dass der Regenrückhaltung (Ziff. 6 Entwässerung) zu Gute kommt. (Bei Ziegel- und Betonsteindeckung ist bei einer max. zulässigen Dachneigung von 10 keine Dichtigkeit bei den Dächern herzustellen.) 10. Flächen für die Feuerwehr sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Großfahrzeuge der Feuerwehr</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Städtebaulich fügt sich das Gebäude mit geplanter Höhe in die Umgebungsbebauung ein, zudem kann mit dem Bau eines zweigeschossigen Marktes zusätzlichem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen wird auf Satteldächer verzichtet. Das Planzeichen PD wird ergänzt.</p> <p>s.o.</p> <p>Aufgrund statischer und belichtungsbedingter Gründe, wurden nur mind. 50% der Gesamtfläche zur Dachbegrünung festgesetzt. Ohne Dachbegrünung wird insgesamt jedoch bereits ein Grünflächenanteil von ca. 30% bei geforderten 20 % erreicht.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind nicht Bestandteil des Vorhabens.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Brandschutznachweis wird erbracht.</p>

	<p>Das Befahren und Rangieren auf dem Parkplatz ist sowohl für Großfahrzeuge der Feuerwehr als auch für Großfahrzeuge zur Anlieferung wegen der engen Kurvenradien äußerst problematisch.</p> <p>12. Grünordnung Entwurf Umweltbericht Die Festsetzung von Dachbegrünung ist nur bei Flachdächern sichergestellt.</p> <p>Anmerkung zu den Stellplätzen Ein Großteil der Stellplätze ist nur über eine schmale Fahr-/Sackgasse anfahrbar, dies führt zu großen Behinderungen beim Ein- und Ausparken.</p> <p>Zur neuen (geränderten) Zufahrt Durch die Verschiebung der Zufahrt in Richtung Westen entsteht eine versetzte Kreuzung mit der Zufahrt zum gegenüberliegenden P+R Platz. Auch die geplante zusätzliche Abbiegespur erschwert die Ein- und Ausfahrt zum P+R Platz erheblich, so dass ein großer Akzeptanzverlust beim öffentlichen Parkplatz nicht auszuschließen ist.</p>	<p>Im Zuge der Eingabeplanung wird eine Schleppkurve für Anlieferer berücksichtigt.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Nur ca. 25 % der Stellplätze werden durch die Sackgasse angefahren, Erweiterung der Fahrspur der Gasse auf ca. 7 m Breite. Teile der bisher bestehenden Stellplätze waren bereits in Sackgasse untergebracht.</p> <p>Die Auswirkungen der gegenüberliegenden Ausfahrten wurden seitens des Fachplaners IB Dietl und der Fachstelle Straßen- und Brückenbau geprüft und abgestimmt.</p>
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadtwerke Passau GmbH Erstellt am: 24.06.2019 Aktenzeichen: B19051/al	<p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Die Versorgung des Bauvorhabens mit elektrischer Energie ist grundsätzlich gewährleistet. Jedoch ist aufgrund des zu erwartenden Energieverbrauchs die Errichtung einer Transformatorenanlage notwendig.</p> <p>Den von der Stadtwerke Passau GmbH bevorzugten Standort an der nordöstlichen Ecke des Grundstückes in unmittelbarer Nähe zur Kapuzinerstraße haben wir in dem beigefügten Lageplan eingezeichnet. Zur Aufstellung wird eine Fläche von ca. 35 m² benötigt.</p> <p>Die Erdgas- und Wasserversorgung ist gewährleistet. Telekommunikationsdienste sind möglich.</p>	<p>Von Seiten der Stadtwerke Passau bestehen keine Einwände.</p> <p>Der Standort für die geplante Trafostation wird im Bebauungsplan als Planzeichen und unter Hinweise als Standortvorschlag ergänzt. Die Abstimmung über die genaue Lage und Größe erfolgt im Zuge der Beantragung des Hausanschlusses.</p>
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470 Erstellt am: 24.06.2019 Aktenzeichen: 470-19 Ko	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu führen. Darin sind die, in der schalltechnischen Untersuchung derzeit noch nicht bzw. pauschal angesetzten Anlagen (Klima-/Lüftungsgeräte, Kartonagenpresse) miteinzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Schallschutzgutachten als Bestandteil des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470 Erstellt am: 11.07.2019 Aktenzeichen: Dst. 470 Naturschutz Zh	<p>Grundsätzlich besteht hinsichtlich der Naturschutzbelange mit dem Vorhaben Einverständnis, wenn folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen werden.</p> <p>1. Festsetzungen durch Planzeichen/textliche Festsetzungen: Südlich der Baugrenzen erstreckt sich ein Hang, der im B-Plan als Grünfläche dargestellt ist und auf welchem laut Plandarstellung zudem das momentan auf den Stockgesetzte Gehölz langfristig wieder entwickelt wird. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen lässt im südlichen Bereich zur Hangsicherung Stützmauern über der Oberkante des Erdgeschosses bis zu 3 m, im Südwesten sogar bis 4 m zu.</p> <p>Der Geländeschnitt in N-S-Richtung zeigt, dass eine sehr</p>	<p>Zu 1) An der südlichen Baugrenze im Bereich der Fl.Nr. 256/3 ist die Böschung mit Böschungsfuß auf Höhe FFB bereits Bestand. Im Bereich der Fl.Nr. 256 kann auf ein Angleichen des Geländes auf FFB-Niveau verzichtet werden. Hier wird gemäß Bebauungsplan entweder eine max. 4 m hohe</p>

	<p>steile Böschung im Süden entstehen wird, sodass es sich aufdrängt, dass eine Stützwand erforderlich werden wird. Die Darstellung von Abgrabungsböschung und Grünfläche im Süden täuscht aus unserer Sicht deshalb über die tatsächlich zulässige Gestaltung im Süden des Gebäudes hinweg.</p> <p>Wir regen deshalb an: Verzicht auf ein Angleichen des Geländes auf das Niveau OK FFB Gebäude im Süden. Der natürliche Geländeverlauf sollte durch die Rückwand des Gebäudes aufgefangen werden. Kann diese Anregung nicht aufgenommen werden, so ist eine andere Plandarstellung zu wählen, die der Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen gerecht wird.</p> <p>2. Textliche Festsetzungen Ziff. 5.5.1 Die Pflanzqualität ist folgendermaßen festzusetzen: H 3 x v, STU mind. 18 – 20 cm.</p> <p>3. Umweltbericht: Der Umweltbericht ist um Aussagen der Betroffenheit geschützter Arten zu ergänzen. Aufgrund einer groben Potentialabschätzung halten wir aufgrund der vorhandenen Strukturen (wassergebundene Decke, schütterer Krautbewuchs, Gehölzstreifen) und aufgrund der Größe des noch nicht bebauten und temporär als Parkplatz genutzten Areals ein Vorkommen streng geschützter Reptilien nicht für ausgeschlossen. Wie bereits in einem E-Mail vom 8. Mai 2019 an den Vertreter des Bauherrn kommuniziert, halten wir bezüglich der Gruppe der Reptilien 4, besser 6 Kartiergänge durch einen Fachmann für erforderlich, um gesicherte fachliche Aussagen treffen zu können. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen sind in den Umweltbericht als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bzw. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit aufzunehmen.</p>	<p>Stützwand ausgeführt oder das Gelände durch die Rückwand des Gebäudes aufgefangen. Der Geländeschnitt wird deshalb entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 2) Die Pflanzqualität unter Ziff. 5.5.1 wurde wie gewünscht geändert.</p> <p>Zu 3) Vom Büro FLORA FAUNA Partnerschaft, Regensburg wurde eine Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien durchgeführt. Das Ergebnis wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470</p> <p>Erstellt am: 01.07.2019 Aktenzeichen: 470-Stü</p>	<p>Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 6 besteht Einverständnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520</p>	<p>Seitens der Verkehrsplanungen bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau</p> <p>Erstellt am: 01.07.2019 Aktenzeichen: 4-4622-PA-262- 16531/2019</p>	<p>Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Altlasten Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen</p>	<p>Die Empfehlungen hinsichtlich möglicher Altlasten in den Aushubbereichen werden zur Kenntnis genommen und bereits bei den vorgezogenen Maßnahmen zur Erkundung von Bodendenkmälern bzw. der Gründungsverhältnisse berücksichtigt.</p>

	Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.	
Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610	-	-
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald Erstellt am: 06.06.2019 Aktenzeichen: III/S	<p>Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt über die Kapuzinerstraße. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an Bauherren / Vorhabensträger weitergeleitet.</p> <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>