

Flächenutzungsplan, 94. Änderung und parallel Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße“ Gmkg. Beiderwies

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung

Fachstelle	Anregungen, Bedenken	Erledigung
Bund Naturschutz	Keine Äußerung.	-----
Freiwillige Feuerwehr 12.03.2010	<p>1. Den Schutzgütern Mensch, Umwelt und Sachwerten kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 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 vorgebeugt und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.</p> <p>2. Eine ausreichende Löschmittelversorgung, insbesondere Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines darüber hinausgehenden Löschmittelbedarfes für den objektbezogenen Brandschutz ist sicher zu stellen. Im Rahmen einer Löschwasserversorgung durch Hydranten sind Überflurhydranten zu verwenden.</p> <p>3. Sämtliche bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege erreichbar sein. Diese müssen für Großfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensioniert und belastbar sein, so dass ein jederzeitiges ungehindertes Durchkommen möglich ist. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten und Zugänge sind in ausreichendem Umfang vorzusehen und müssen mindestens den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</p>	<p>Wird – soweit planungsrechtlich möglich – berücksichtigt. Ist im Übrigen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz 15.03.2010</p>	<p>Das Projekt ist landesplanerisch relevant, da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² handelt.</p> <p>Soweit die Bezirksregierung dem Vorhaben zustimmt bestehen auch seitens der Handwerkskammer keine Bedenken mehr.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im übrigen wird auf die Ergebnisse des bei der Regierung von Niederbayern durchgeführten vereinfachten Raumordnungsverfahren verwiesen (siehe unten).</p>
<p>IHK Niederbayern 18.03.2010</p>	<p>Die Stadt Passau ist als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen.</p> <p>Ebenso soll nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, sicher gestellt werden.</p> <p>Da das Sortiment eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) geeignet ist, diese Zielvorstellung für ein Oberzentrum zu verwirklichen, ist insoweit eine Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion der Stadt Passau nach ihrer zentrenhierarchischen Gliederung festzustellen.</p> <p>Orientierung am Verflechtungsbereich Als Nahbereich kommt hier u.E. die Stadt Passau in Betracht. Das Einzugsgebiet umfasst 50.582 Einwohner.</p> <p>Sortiment und Kaufkraftabschöpfung Die IHK geht davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben in derartigen Lebensmittelmärkten bei ca. 2.149 € / Jahr liegen. Im angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotential von 3.750 € pro m² Verkaufsfläche pro Jahr als realistisch. Unter dieser Annahme ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 1.350 m² eine Raumleistung von rund 5,1 Millionen Euro pro Jahr. Setzt man diesen Wert in Relation zum im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotential, ergibt sich eine Kaufkraftbindung von 4,7 %. Diese Kaufkraftabschöpfung erscheint der IHK im Hinblick auf die Orientierung am Nahbereich vertretbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im übrigen wird auf die Ergebnisse des bei der Regierung von Niederbayern durchgeführten vereinfachten Raumordnungsverfahren verwiesen (siehe unten).</p>

	<p>Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes und der Nahversorgung Das geplante Vorhaben, rund 700 m vom historischen Ortskern der Innenstadt entfernt, könnte evtl. dazu beitragen, dass sich weitere Geschäfte an diesem Standort ansiedeln. Der Standort ist aufgrund seiner jahrelangen Vornutzung als Einzelhandelsmarkt als geeignet anzusehen.</p> <p>Zusammenfassung Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen ist die IHK der Ansicht, dass der Standort für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Letztendlich hat der Stadtrat über das geplante Vorhaben zu entscheiden.</p>	
LBE Landesverband des Bayer. Einzelhandels e.V. 03.03.2010	Keine Einwände.	-----
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege 16.03.2010 Ergänzt durch Stellungnahme vom 20.04.2010	Die Planung liegt im Bereich des römischen Kastells „Boiodurum“ sowie der zu diesem Kastell gehörenden römischen Zivilsiedlung, also damit eine der Keimzellen der Stadt Passau. Ferner befinden sich im Planungsgebiet auch noch die Überreste mittelalterlicher Öfen eines Gewerbebetriebes im Boden. Folglich ist das ganze Gelände ein Bodendenkmal, bei dem eine Überbauung möglichst zu vermeiden ist. <p>Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <p>A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.</p> <p>B. Für den 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 Kastell-</p>	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt.

	<p>gräben 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.</p> <p>C. 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.</p> <p>D. Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.</p> <p>E. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. 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 und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie übernommen werden.</p> <p>F. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.</p> <p>G. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	---

	<p>erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>H. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.</p> <p>Es wird gebeten, dies in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können.</p> <p>Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.</p>	<p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p> <p>Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan.</p> <p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p> <p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p>
City Marketing Passau e.V.	Keine Äußerung.	-----
<p>Regierung von Niederbayern SG 24 16.04.2010</p>	<p>Die Regierung von Niederbayern hat im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens entsprechend Art. 23 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) das Vorhaben auf seine Raumverträglichkeit hin überprüft und kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Das Vorhaben entspricht mit nachfolgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die von der Planung tangierten Bodendenkmäler sind zu erhalten. Die damit zusammenhängenden Erfordernisse der Bodendenkmalpflege sind zu beachten. 2. Eine verkehrsgerechte Erschließung des Baugebietes ist zu gewährleisten. 3. Ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft ist sicher zu stellen. <p><u>Bereich Wirtschaft</u> Gem. dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms LEP B II 1.2.1.2 als maßgeblich zu beachtendes Einzelhandelsziel bei der Bewertung des Standortes und der Größe des Vorhabens ist festzuhalten, dass Passau als Oberzentrum ein geeigneter Standort für</p>	<p>Wird berücksichtigt (vgl. Abwägung zur Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege).</p> <p>Wird berücksichtigt (vgl. Abwägung zur Stellungnahme der Dst. 520).</p> <p>Wird berücksichtigt (vgl. Abwägung zur Stellungnahme der Dst. 470 Umweltschutz – Immissionsschutz).</p>

Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Sortimentsgestaltung ist. Der Standort ist städtebaulich integriert im Sinne des LEP. Er befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Im Hinblick darauf entspricht der Standort den landesplanerischen Zielvorgaben.

Die rechnerisch ermittelte Abschöpfungsquote liegt für Lebensmittel einschl. Getränke (Einzelhandels-großprojekt) bei rechnerischen 4,3 %, bei Drogerieartikel (abgesehen davon, dass dieser Drogeriemarkt nicht großflächig ist) bei rechnerischen 2,9 % und damit deutlich unter der max. zulässigen Abschöpfungsquote gem. LEP (25 % bei Waren des kurzfristigen tägl. Bedarfs). Daraus ergibt sich, dass neben dem Standort auch die geplanten Verkaufsflächen den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

Bereich kulturelle Infrastruktur

Gem. dem LEP – Ziel B III 5.1.5 (Z) sind Denkmäler nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben in stand zu halten bzw. vor Gefährdung zu schützen. Der LEP – Grundsatz B III 5.1.7 (G) misst der Einbindung von Bodendenkmälern in Tourismusgebieten usw. eine besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung als unterirdische Archive und Geschichtsquellen ist anzustreben. Der Erforschung und Auswertung vor ihrer Zerstörung kommt besondere Bedeutung zu, wenn ihre Belassung an Ort und Stelle aus übergeordneten Gründen nicht möglich ist.

Die vorliegende Bauleitplanung berührt das römische Kastell Boiodurum sowie deren Siedlung. Dieses Denkmal müsse gem. Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand erhalten werden. Evtl. Bodeneingriffe sind deshalb an dieser Maßgabe zu messen. Auch nach den raumordnerischen Vorgaben ist den Gefährdungen der Denkmäler entgegenzuwirken.

Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen dazu zu treffen sind, obliegt im Detail dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Diese hat in Ihrer Stellungnahme dezidierte Auflagen bzw. Bedingungen genannt.

Durch die Bauleitplanung sowie durch die jeweiligen Genehmigungsverfahren ist gewährleistet, dass die Belange der Denkmalpflege beachtet werden.

Bereich Verkehr

Gem. LEP B V 1.1.1 (G) ist anzustreben, dass die Verkehrswege, Verkehrsmittel usw. die für die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Mobilität umweltschonend gewährleisten.

Durch den Kunden- und Lieferverkehr ergeben sich Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Die Regelung der verkehrlichen Anbindung ist nicht im Raumordnungsverfahren im Detail zu klären. Durch die Bauleitplanung sowie durch die jeweiligen Genehmigungsverfahren ist gewährleistet, dass die Belange des Verkehrs berücksichtigt werden. Die raumordnerische Maßgabe ist dazu rahmensetzend erforderlich, um eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung konstatieren zu können. Hierbei könnte ggf. durch ein Verkehrsgutachten die Erschließbarkeit untersucht und im Bebauungsplan umgesetzt werden. Das Vorhaben entspricht insofern den genannten fachlichen Erfordernissen der Raumordnung.

Bereich Lärm- und Erschütterungsschutz

Aufgrund LEP B V 6.1 (G) ist anzustreben, zusätzlich u.a. die Gewerbe- und Verkehrsflächen mit Hilfe einer überörtlichen und örtlichen Planung so zu gliedern und zuzuordnen, dass Lärmbelästigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

Durch den o.a. Verkehr ergeben sich zwangsläufig Auswirkungen auf die Lärmsituation. Durch die Bauleitplanung sowie durch die jeweiligen Genehmigungsverfahren ist gewährleistet, dass die Belange des technischen Umweltschutzes berücksichtigt werden. Hierbei sollte dann auch durch ein (bisher fehlendes) noch zu erstellendes schalltechnisches Gutachten die Lärmsituation untersucht und im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Einbeziehung der Öffentlichkeit

Wesentlicher Inhalt der eingegangenen Stellung-

	<p>nahmen war, dass kein Bedarf bzw. keine Notwendigkeit für das Vorhaben gesehen wird. Darüber hinaus wurden Befürchtungen geäußert, dass bestehende Geschäfte gefährdet würden. Auch wurde moniert, dass eine unverhältnismäßige Verkehrszunahme erfolgt und die Wege für Senioren (durch Existenzgefährdungen bestehender Betriebe) beschwerlicher würden.</p> <p>Hinsichtlich der Raumordnung wird festgestellt, dass mit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsvorhaben in der Regel Einfluss auf bestehende Versorgungsstrukturen genommen wird. Für die Landesplanung besteht hier die Aufgabe, darauf zu achten, dass derartige neue Vorhaben auf der Basis der sortimentspezifischen Betrachtungsweise keinen so großen Teil der Kaufkraft abschöpfen, die eine wesentliche Änderung der Verhältnisse befürchten ließe. Die jeweilige Höhe der sog. Abschöpfungsquoten, wie sie im LEP-Einzelhandelsziel festgelegt wurden, ist somit das Resultat einer raumordnungspolitischen Bewertung hinsichtlich eines insbesondere räumlich erwünschten Versorgungsgrades. Wie vorne gezeigt wurde, liegen die Quoten deutlich unter den max. zulässigen Werten.</p> <p>Es ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit, eine Bauleitplanung für derartige Vorhaben in Angriff zu nehmen und ggf. damit die Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen. Örtliche Belange wären dabei zu berücksichtigen. Es ist hierbei nicht Aufgabe der Landesplanung, Bedarfsprüfungen durchzuführen und Konkurrenzschutz für bestehende Betriebe vorzunehmen.</p> <p><u>Zusammenfassung</u> In der Gesamtbetrachtung der in Frage kommenden fachlichen raumordnerischen Belange entspricht das Vorhaben auf dieser Prüfebene der Raumordnung mit den genannten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung. Über die nachfolgende Bauleitplanung ist die Berücksichtigung bzw. Beachtung der verschiedenen Belange im Detail zu gewährleisten.</p>	
Regionaler Planungsverband Donau-Wald 24.03.2010	Der Mikrostandort des Vorhabens genügt nach Auffassung des Regionalen Planungsverbandes den Anforderungen des LEP-Ziels B II 1.2.1.1 an	Wird zur Kenntnis genommen. Im übrigen wird auf die Ergebnisse des bei der Regierung von Niederbayern

	einen städtebaulich integriertem Standort. Die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote wird nicht überschritten.	durchgeführten vereinfachten Raumordnungsverfahren verwiesen (siehe oben).
Stadtwerke Passau 01.04.2010	Keine Einwände. Versorgung mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist gewährleistet.	-----
Wasserwirtschaftsamt Servicestelle Passau 11.03.2010	Einverständnis mit dem Vorhaben. Die siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließungsvoraussetzungen sind gewährleistet. Textliche Festsetzungen zur Bodenversiegelung sind in der Planung bereits enthalten. Das im Umweltbericht angesprochene Tankstellengelände wurde hinsichtlich Bodenverunreinigungen saniert. Es wird gebeten, diesbezüglich noch die Stadt Passau – Dst. Umweltschutz zu hören.	Wird berücksichtigt.
ZAW Donau-Wald 18.03.2010	Grundsätzlich keine Einwände. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RaSt 06) sind zu beachten. So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendehämmer mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. Entsprechende Freihaltezonen sind zu berücksichtigen. Hinsichtlich der vorgelegten Planung weist der ZAW darauf hin, dass nur bei Herstellung geeigneter Wendemöglichkeiten auch eine Direktentsorgung möglich ist. Da es sich bei dem zu befahrenden Grundstück nicht um öffentliche Straßen handelt, wäre in diesem Fall auch die Erteilung einer Haftungsfreistellung erforderlich. Ansonsten wären die Abfallbehältnisse an der Kapuzinerstraße bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW, sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter sind zu berücksichtigen.	Wird dem Antragsteller mitgeteilt. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da keine öffentlichen Straßen betroffen sind. Wird dem Antragsteller mitgeteilt. Wird dem Antragsteller mitgeteilt. Wird dem Antragsteller mitgeteilt. Wird ggf. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.
Deutsche Telekom AG 04.03.2010	Keine Einwände.	-----

150 Liegenschaften 04.03.2010	Keine Einwände.	-----
340 Stadtarchäologie 04.03.2010	<p>Die Fläche des Erweiterungsbaus zum bestehenden Lebensmittelmarkt liegt im Bereich der mittelkaiserzeitlichen Zivilsiedlung Boiodurum. Der Bereich ist damit von höchstem archäologischen Interesse.</p> <p>Jenseits der Kapuzinerstraße wurde um 90 n.Chr. das Kastell gebaut. In der Kapuzinerstraße und dem nördlichen Bereich der Fl.Nrn. 256, 256/2 und 256/3 befinden sich die Wehrgräben zum Kastell. Im ansteigenden Gelände, in südlicher Richtung, hat die Passauer Stadtarchäologie in den 90iger Jahren mehrfach gegraben und Teile der Zivilsiedlung freilegen können. Wichtigster Befund war 1998 das Kastellbad, dessen Fortsetzung sich im geplanten Neubaubereich befinden wird. Bedeutende Funde wie Ziegelstempel von bisher nicht nachgewiesenen Einheiten oder eine germanische Fibel zeugen von der archäologisch-historischen Brisanz des Geländes.</p> <p>Außerdem wurde hier im Mittelalter Eisen geschmolzen. Einschließlich der Grabungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind bisher rund 60 solcher Lehmkupeöfen ergraben worden.</p> <p>Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass er vor Baubeginn eine mehrmonatige Grabung zu dulden und zu finanzieren hat und dass evtl. bedeutende Befunde zu erhalten sind.</p> <p>Nur unter diesen Voraussetzungen kann die Stadtarchäologie eine Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. einer Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen.</p>	<p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme (bzw. Abwägung) des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege verwiesen.</p>
410 Bauverwaltung 02.03.2010	Keine Einwände.	-----
440 Straßen- und Brückenbau	Keine Äußerung.	-----
450 Stadtentwässerung 25.03.2010	<p>Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung ist eine Regenrückhaltung, z.B. ein Teich (analog dem Norma-Markt) zu errichten.</p>	<p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>470 Umweltschutz – Immissionsschutz 10.03.2010</p>	<p>Keine Einwände. Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens mit Einreichung der Bauantragsunterlagen wird empfohlen.</p>	<p>Wird dem Antragsteller mitgeteilt.</p>
<p>470 Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Keine Äußerung.</p>	<p>-----</p>
<p>520 Verkehr 06.04.2010</p>	<p>Mit dem o.a. Bebauungsplan erfolgt eine Verkaufsflächenmehrung von 800m² auf insgesamt 2.150m² (+ 170). Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens bei der Zu- und Abfahrt zu erwarten (vgl. Umweltbericht). Es ist daher im Zuge der weiteren Planungen sicherzustellen, dass es durch diesen Mehrverkehr zu keinen Behinderungen auf der Kapuzinerstraße kommt.</p> <p>Von Seiten der Verkehrsplanung wird empfohlen, eine eigenständige Verkehrsuntersuchung durchzuführen, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen abschätzt und Lösungen für die Zu- und Abfahrtsituation darstellt. Das Gutachten sollte in enger Abstimmung mit der Stadt Passau, Dst. Verkehrsplanung, durchgeführt werden.</p> <p>Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Behinderung des fließenden Straßenverkehrs durch abbiegende Fahrzeuge (Linksabbiegespur zum Plangebiet); • Gesicherte Querung von Fußgängern von der ÖV-Haltestelle zum Plangebiet; • Keine Behinderung und Gefährdung des allgemeinen Verkehrs bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet. <p>Vor diesem Hintergrund sollte auch überlegt werden, ob die beiden Grundstücke 256/3 (bestehender LM- Markt) und 256 bzw. 256/2 (geplanter Drogeriemarkt) nicht über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen werden können.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>530 Stadtgestaltung, Altstadtfragen 02.03.2010</p>	<p>Aus gestalterischer Sicht wird empfohlen, die nördliche Baugrenze durch eine Baulinie zu ersetzen, um eine einheitliche Gebäudeflucht zu erreichen. Damit soll städtebaulich eine Beruhigung der Situation geschaffen werden, da diese ohnehin schon gegenüber den straßenbegleitenden Nachbarbauten durch die Rückversetzung der Einzelhan-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Eine Baulinie wird festgesetzt, wobei festgelegt wird, dass untergeordnete Vorbauten (z.B. Eingangsbereiche) diese Linie überschreiten dürfen.</p>

	delsbaukörper in der Gebäudeflucht bereits im Bestand eine Störung erfährt.	
540 Bauordnungsamt 24.03.2010	Keine Einwände.	-----
610 Wirtschaftsförderung 10.03.2010	Keine Einwände.	-----
620 Stadtmarketing 26.03.2010	Keine Einwände.	-----
Landratsamt Passau SB 223 Raumordnung	Keine Äußerung.	-----
Gemeinde Thyrnau 24.03.2010	Keine Einwände.	-----
Gemeinde Salzweg 24.03.2010	Keine Einwände.	-----
Gemeinde Tiefenbach	Keine Äußerung.	-----
Markt Windorf 02.03.2010	Keine Einwände.	-----
Stadt Vilshofen 03.03.2010	Keine Einwände.	-----
Markt Fürstenzell	Keine Äußerung.	-----
Gemeinde Neuburg am Inn 31.03.2010	Keine Einwände.	-----
Amt der oberösterreichischen Landesregierung 16.03.2010	<p>Die Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 als Oberzentrum ausgewiesen. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um die Sicherstellung einer zeitgemäßen Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils Innstadt durch Erweiterung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie die Errichtung eines Drogeriemarktes in einer integrierten Lage.</p> <p>Vom Amt der oberösterreichischen Landesregierung wird hinsichtlich des vorliegenden Projektes kein Einwand erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im übrigen wird auf die Ergebnisse des bei der Regierung von Niederbayern durchgeführten vereinfachten Raumordnungsverfahren verwiesen (siehe oben).</p>