Begründung zum Bebauungsplan

„GE westlich der Franz-Josef-Strauß-Brücke“, 1. Änderung

Gemarkung Heining

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Einzelhandelsdiscounter an der Regensburger Straße 55 (B8) westlich der Franz-Josef-Strauß-Brücke (B 12) im Stadtteil Heining (TF der Fl.Nrn. 159 Gemarkung Heining) mit einer Verkaufsfläche von derzeit 809 m² soll erweitert werden. ***Für die erste Auslegung war eine Erweiterung auf ca. 1.000 m² vorgesehen***. ***Die zusätzliche Verkaufsflächenerweiterung mit ca. 1.200 m² erfolgt durch eine nochmalige Erweiterung des Anbaus für die bereits geplante Verkaufsfläche zu dem eine Verschiebung der Leergut-Rücknahmestelle und des Backvorbereitungsraumes nördlich an das bestehende Gebäude. Hierfür ist eine nochmalige Anpassung der Baugrenzen notwendig.***

Der seit 28.09.2009 rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE westlich der Franz-Josef-Strauß-Brücke“ wird durch diese Erweiterungsmaßnahme geändert. Ebenso erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Passau angepasst. Aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 wird eine Teilfläche zu einem „Sondergebiet Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt.
Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Rahmen eines neuen Filialkonzeptes den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden. Eine damit einhergehende Prozessoptimierung und bessere Übersichtlichkeit des Warenangebotes soll durch eine langfristige Attraktivitätssteigerung mittels breiterer Gänge, übersichtlicher Produktpräsentation und niedrigere Regalhöhen erreicht werden. Die Artikelanzahl im Food- und Nonfoodbereich wird nach der Erweiterung nicht erhöht.

2. Standort, städtebauliche Situation und Verkehrsanbindung

Es handelt sich um einen für Einzelhandel (Lebensmittel) geeigneten Standort des bevölkerungsreichen Stadtteils Heinig. Die Erweiterung ermöglicht eine zeitgemäße und kundenfreundliche Umstrukturierungsmaßnahme des Standortes. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Handelsbetriebe bzw. vergleichbaren Discounter in Hinblick auf eine mögliche Konkurrenzsituation zu erwarten.
Der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt befindet sich im Ortsteil Hacklstein südlich der Regensburger Straße (B8) in überwiegend gewerblich geprägtem Bereich an der Schnittstelle zur Passauer Innenstadt. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle mit Busbucht direkt im Umfeld (Regensburger Straße – Haltestelle Hacklstein) gewährleistet, welche durch das Stadtbusnetz der Stadtwerke Passau mit den Linien 8, 9 und 11 bedient wird.

Der bestehende Einzelhandelsdiscounter leistet u.a. für die im Umfeld tätigen Bediensteten von Betrieben jedweder Art eine bedeutende Einkaufs- und Versorgungsfunktion, die auch

fußläufig über einen bestehenden Geh- und Radweg erfolgen kann. Da der Standort an einer Ausfallstraße südlich der Donau liegt und gut an das Passauer Straßennetz (Regensburger Straße / B8, östlich B12 und nördlich Staatsstraße 2125) angebunden ist, ist er auch von Bewohnern vom Stadtteil Heining selbst sowie der angrenzenden Stadtteile Schalding r.d.D, Haidenhof Nord und Hacklberg schnell erreichbar.
Die Erschließung bleibt unverändert und erfolgt über die Regensburger Straße. Eine Abbiegespur ist bereits vorhanden.

3. Sortimente und Verkaufsflächen

Die einzelnen Sortimente bleiben unverändert. Die Verkaufsflächen werden ***von ca. 190 m² auf weitere 190 m² und somit um eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 800 m² auf ca. 1.190 m² erweitert.***

4. Parkplätze

Durch die Erweiterungsmaßnahme (Verkaufsfläche Norma Lebensmitteldiscounter sowie Anbau Leergutrücknahme) entfallen aus dem Bestand. 31 Stellplätze. Zudem entsteht ein Bedarf an neuen Stellplätzen lt. Stellplatzberechnung Erweiterungskonzept. Die sich dann ergebende Differenz von 38 Stellplätzen wird durch eine Wechselnutzung bezugnehmend zu den 38 lt. Stellplatzberechnung fehlenden kompensiert. Die Wechselnutzungsregelung wird mit den unterschiedlichen Öffnungszeiten bzw. mit den der Tageszeit bezogener unterschiedlichen Nutzungsintensität begründet. Öffnungszeiten des Norma - und Getränke marktes bzw. Bäckers/ Metzgers sind von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.
Die Öffnungszeit des Entertainmentcenter beträgt 23 Stunden bis auf eine Stunde für Reinigungszwecke. Die Hauptaktivität ist jedoch von 20:00 Uhr bis 4:00 Uhr morgens anzusetzen. Zu den Zeiten zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr ist von einer erheblich geringeren Intensität und somit von einem wesentlich geringeren Bedarf an Stellplätzen auszugehen.

5. Grünordnung /Umwelt und Ökologie

Die bestehende randliche Eingrünung wird in Ihrer derzeitigen Ausgestaltung nicht verändert. Durch die Erweiterung entfallen 3 Gehölze im parkplatztrennenden Grünstreifen. (evtl. woanders Ausgleich / Neuanpflanzung möglich?)

<u>Erneuerbare Energien</u>
Auf Dachflächen sowie senkrechten Bauteilen werden Anlagen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Die bestehenden Pultdachflächen des Norma-Einzel-handelsdiscounter werden bereits jetzt zur Energiegewinnung mittels Photovoltaik genutzt.

Immissionsschutz

Zum Schutz der umgebenden Bebauung werden die innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Emissionskontingente von 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten (vgl. Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 2018-3139 vom 04.03.2019. Durch die geringfügige Erweiterungsmaßnahme sind lt. Schallschutzgutachten Nr. 2018-3139 der IFB Eigeschenk GmbH vom 04.03.2019 keine erhöhten Immissionen zu erwarten. Eine Nachtanlieferung des Discounters ist zu unterlassen. Das Schallgutachten vom 04.03.2019 ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Schaltechnische Zusatzeinrichtungen sind unter Einhaltung der Vorgaben des Berichtes nicht erforderlich.

6. Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

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.

7. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald – Müllentsorgung

Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Anfahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug. Die gesetzlichen Regelungen der ZAW Donau-Wald werden berücksichtigt. Die geforderte Ausweisung von ausreichend Müllstellplätzen (Restmüll, Papier, Bioabfälle) werden berücksichtigt. Es wird empfohlen diese Standorte beim Freiflächenplan in Verbindung mit dem Bauantrag mit aufzunehmen.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Anstelle der GE-Flächen gem. § 8 BauNVO wird im Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung ein „SO Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Ausschnitt Berichtigung Flächennutzungsplan

9. Bauleitplanverfahren

Nachdem die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als eine Maßnahme im Sinne des „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 eine 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 wird 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