

Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße“, 1. Änderung, Gmkg. Haidenhof Stadt Passau

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Passau hat im Jahr 2007 einen Bebauungsplan für das Sondergebiet „SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße“ aufgestellt. Nachdem der hier bestehende Einzelhandelsbetrieb den Standort wechselt, können die Räumlichkeiten einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Ein ortsansässiger Zweiradhandel strebt deshalb an, die Erweiterung seines in unmittelbarer Nähe bestehenden Betriebes im Bestandsgebäude des o.a. Geltungsbereichs zu ermöglichen.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan sind die Sortimente „Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und Pflegemittel“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² sowie „Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen“ mit einer max. Verkaufsfläche von 700 m² festgesetzt.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung müssen insbesondere die bisher festgesetzten Sortimente zu Gunsten „Fahrzeuge aller Art“ (hier: Fahrräder, E-Bikes, Motorroller und deren Zubehör) bzw. entsprechender nicht-innenstadtrelevanter Sortimente abgeändert werden. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sind keine schädlichen Auswirkungen auf diesbezügliche Einzelhandelsbetriebe zu erwarten.

Die übrigen im Bestand befindlichen Nutzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Weiterhin soll im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens die aktuelle Verkehrssituation berücksichtigt und ein Gehweg entlang der Äußeren Spitalhofstraße ermöglicht werden.

Zudem werden die Festsetzungen im Hinblick auf die Ist-Situation dem Bestand angepasst.

Den Geltungsbereich o.a. Bebauungsplanänderung umfasst die Fl.Nr. 169, 394/10, 394/43 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 170/5 und 407/15 Gmkg. Haidenhof.

Diese Flächen befinden sich im Kreuzungsbereich der Stelzhamerstraße mit der Äußeren Spitalhofstraße und der Haitzinger Straße.

Auswirkungen auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau ergeben sich nicht.

Städtebaulich wird die angeregte Bebauungsplanänderung begrüßt, da neben der hier vorliegenden Nachverdichtung im Bestand auf einer bereits versiegelten Fläche

eine geeignete, neue Nutzung bzw. dringend benötigte Erweiterungsflächen ermöglicht werden können. Damit soll das Unternehmen weiterhin am Wettbewerb teilnehmen und am Standort langfristig gehalten werden können. Die Raumverträglichkeit wurde durch ein Gutachten mittels Analyse des Einzugsgebietes bestätigt (BBH Handelsberatung-Standortcheck vom 27.11.2020).

Zudem können im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung die Bestrebungen der Stadt, verkehrliche Verbesserungen durch Realisierung eines Gehweges herbeizuführen, nun weiter konkretisiert werden.

2. Änderungsinhalte

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Insbesondere im Bereich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden Änderungen notwendig. So sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen weitestgehend zu vermeiden. Weiterhin entfallen die Festsetzungen zur Farb- und Fassadengestaltung.

Die Festsetzungen zu den Stützwänden wurden überarbeitet.

Die weiteren Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Naturschutzfachliche Belange ergeben sich nicht, da es sich hierbei lediglich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelungen handelt.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

3. Bauleitplanverfahren

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister