

Sie betrachten: SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße, 1. Änderung

Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3)
BauGB

Zeitraum: 18.12.2020 - 07.01.2021

Abwägungstabelle Stand: 14.01.2021

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Autobahndirektion Südbayern	-	-
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung	-	-
Bayernhafen GmbH & Co. KG	-	-
Bayernwerk AG, Vilshofen Erstellt am: 23.12.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Sehr geehrte Damen und Herren, die Stellungnahme befindet sich im Anhang. Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Im Planungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen. Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau. Frohe Weihnachten!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bundesnetzagentur: Referat 226, Richtfunk	-	-
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -	-	-
City Marketing Passau e.V	-	-
Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Süd	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 12	-	-
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	-	-
Energie Südbayern GmbH Regional Center Arnstorf Erstellt am: 18.12.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Im besagten Planungsbereich befinden sich nach derzeitigem Stand keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Evangelische Gesamtverwaltungsstelle Passau	-	-
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion	-	-

Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Niederbayern- Oberpfalz	-	-
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz Erstellt am: 12.01.2021 Aktenzeichen: Nicht angegeben. (Fristverlängerung)	<p>Sehr geehrte Frau Fuchs, vielen Dank für die Beteiligung an obigem Projekt, mit dem eine Umnutzung des Bestandsgebäudes in der Äußeren Spitalhofstraße 2 durch einen Zweiradhandel ermöglicht werden soll. Die maximale Verkaufsfläche soll bei 2.300 m festgesetzt werden.</p> <p>Einzugsgebiet: Die Ermittlung der maximal möglichen Verkaufsflächen für den Bereich Zweiräder und E-Bikes richtet sich in diesem Fall nach dem Einzugsgebiet. Die darin bezifferte Anzahl an Einwohnern beeinflusst wiederum die Kaufkraft bzw. die Abschöpfungsquote, die durch die Umnutzung entsteht. Um die in den Projektunterlagen angenommenen 30 bis 60 Minuten Fahrzeit, die potentielle Käufer auf sich nehmen, zu überprüfen, ist ein Blick auf das Geschäftsmodell des Unternehmens lohnenswert. Zur Mitte der Saison ist der Fahrradhandel in einigen Renner-Modellen bereits ausverkauft. Vor allem der E-Bike-Handel war im Jahr 2020 bereits im August leergefegt. Um hier gegenzusteuern und damit lieferfähig zu bleiben, bezieht Zweirad große Stückzahlen, die zu Beginn der Saison auf Lager gestellt werden.</p> <p>Ein Nebeneffekt sind entsprechend günstige Einkaufskonditionen, die in Teilen an die Kunden weitergegeben werden können. Dieser Aspekt, das hochpreisige Produkt sowie die Verfügbarkeit eines breiten Sortiments während der Saison veranlassen die Kunden, die veranschlagten 30 - 60 Minuten Fahrzeit in Kauf zu nehmen. Aus diesem Grunde ist im beiliegenden Standortcheck vom 27.11.2020 das Einzugsgebiet von 316.740 Einwohnern u.E. plausibel gewählt.</p> <p>Pro-Kopf-Ausgaben: Die Pro-Kopf-Ausgaben werden im Standort- Check mit 79 Euro signifikant höher angesetzt, als die im Struktur- und Marktdatenbericht ausgewiesenen 52 Euro ein nachvollziehbarer Wert vor dem Hintergrund der steigenden Absatzanteile des hochpreisigen E-Bike-Marktes. Unter Annahme dieser hergeleiteten Zahlen sowie der üblichen Flächenleistung in diesem Segment von 2.500 Euro/m teilen wir die Ansicht, dass die landesplanerischen Grenzen in Bezug auf die Verkaufsfläche eingehalten werden.</p> <p>Städtebauliche Integration: Die städtebauliche Integration ist vorhanden.</p> <p>Zusammenfassung: Das Projekt steht den Festlegungen der Landesplanung nicht entgegen. Wir begrüßen darüber hinaus die Nachnutzung einer bestehenden Handelsimmobilie. Wir wünschen den Projektbeteiligten viel Erfolg!</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis an Bauherren bzw. Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Niederbayern	-	-
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau	-	-
Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg Erstellt am: 30.12.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg</p> <p>Stadt Passau - Dienststelle Stadtplanung - Christina Fuchs Rathausplatz 3 94032 Passau</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00941237 E-Mail: http://TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 22.12.2020 Stadt Passau, Bebauungsplan SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße, 1. Änderung, Gmkg. Haidenhof</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2020.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</p> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
Polizeipräsidium Niederbayern PI Passau	-	-

<p>Regierung von Niederbayern Landesplanung</p> <p>Erstellt am: 12.01.2021 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p>	<p>Stadt Passau Änderung des Bebauungsplanes "SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße" mit Deckblatt Nr. 1 Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Raumordnungsverfahren Offensichtlichkeitsprüfung Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Passau beabsichtigt, den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bau-planungs- rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Zweiradfachmarktes zu schaffen. Das genannte Vorhaben ist raumbedeutsam und von erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit, so dass der Anwendungsbereich von Art. 24 BayLplG (Raumordnungsverfahren) eröffnet ist. In besonderen Fallkonstellationen kann von einem Raumordnungsverfahren u.a. dann abgesehen werden, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung offensichtlich entspricht oder widerspricht (vgl. Art. 24 Abs. 3 BayLplG). Dies ist hier der Fall. Zu der Planung wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgend en Punkten Stellung genommen: Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Ziele und Grundsätze der Raumordnung Nach LEP 5.3.1 (Ziel) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Nach LEP 5.3.2 (Ziel) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach LEP 5.3.3 (Ziel) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (...) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Bewertung der Planung Zweck von Raumordnungsverfahren ist es, die Raumverträglichkeit von erheblich überörtlich raumbedeutsamen Vorhaben zu prüfen. In diesem Fall wurde soll eine Immobilie umgenutzt werden, die ebenfalls ein Einzelhandelsgroßprojekt beherbergte. Für die ehemalige Nutzung wurde in einem Raumordnungsverfahren bereits geklärt,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
--	--	--

dass der Standort die Anforderungen des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte erfüllt. Insofern stellt sich bei dem gegenständlichen Vorhaben nur noch die Frage, ob die geplanten Verkaufsflächen den Anforderungen des LEP genügen. Dies kann auch im Rahmen einer Offensichtlichkeitsprüfung erfolgen.

Bei dem geplanten Fahrradmarkt handelt es sich aufgrund seiner Größenordnung um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Planung ist daher insbesondere an den Regelungen für solche Vorhaben im LEP Bayern zu messen. Diese Regelungen umfassen die Lage im Raum, Lage in der Gemeinde und Zulässige Verkaufsflächen.

Lage im Raum Passau ist im LEP Bayern als Oberzentrum ausgewiesen und kommt daher für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich in Betracht (vgl. LEP 5.3.1).

Lage in der Gemeinde Der geplante Fahrradmarkt soll in einem Gebäude realisiert werden, das bereits für Einzelhandel genutzt wurde. Im Flächennutzungsplan ist bereits ein entsprechendes Sondergebiet dargestellt. Der Standort befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, wobei v.a. im Süden des Vorhabensgebietes auch Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung vorhanden ist. Auch die geforderte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch die an der Erschließungsstraße gelegene Bushaltestelle und die dort haltenden Busse als gegeben anzusehen. Der Mikrostandort erfüllt daher die Vorgaben von LEP 5.3.2.

Zulässige Verkaufsflächen Die zulässige Verkaufsfläche bemisst sich nach der im einschlägigen Bezugsraum des Vorhabens vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft. Für die Sortimente des sonstigen Bedarfs, wozu nach der Anlage 2 zur Begründung des LEP auch Fahrräder und Zubehör gehören, ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich maßgeblich Teil der Planunterlagen ist ein Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, in dem das Einzugsgebiet des Vorhabens bestimmt wird. Die von der BBE getroffenen Annahmen zur Reichweite der Produktgruppe und der daraus resultierenden Fahrdistanzen sind nachvollziehbar und plausibel. Nach dem Gutachten umfasst der Projekteinzugsbereich etwas weniger als 317.000 Einwohner.

Neben dem Einzugsgebiet hat die BBE auch das dort vorhandene Marktpotenzial abgeschätzt. Die BBE geht hierbei davon aus, dass sich die Pro-Kopf-Ausgaben im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör auf rund 79 /Jahr belaufen. Die bundesweite Verbrauchsausgabe, die für die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche

	<p>im Normalfall zugrunde gelegt wird, stammt aus dem Jahr 2017 und liegt für Fahrräder und Zubehör hingegen bei 52 /Jahr. Die BBE argumentiert, dass gerade in den letzten Jahren eine hohe Dynamik und ein Umsatzzuwachs am Markt für Fahrräder beobachtet werden konnte. Insbesondere E-Bikes seien Markttreiber und zeigten einen Anteil von knapp 70 Prozent im Kategoriensplit des Fahrradmarktes (Quelle: IFH Köln/BBE Handelsberatung: Branchenfokus 2019: Fahrrad). Grundsätzlich sei die Anschaffung eines E-Bikes kostspieliger und bilde sich auch im Anstieg der Verbrauchsausgabe für Fahrräder ab. Der geplante Fahrradmarkt in Passau verfüge über einen E-Bike Anteil von 71 Prozent. Die Analyse der Verbrauchsausgabe für Fahrräder inklusive Zubehör über die vergangenen Jahre zeige einen stetigen Zuwachs und liege im Jahr 2019 bei 79. Die-se Zahl sei aus dem Jahr 2019 und somit noch unbeeinträchtigt von der erneuten Zunahme im Rahmen der Corona-Pandemie. Die Argumentation der BBE ist nicht unplausibel und kann nachvollzogen werden. In Rücksprache mit der obersten Landesplanungsbehörde können in diesem Fall daher die gutachterlich dargelegten Pro-Kopf-Ausgaben von 79 /Jahr für die Berechnung des Marktpotenzials verwendet werden. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Raumleistung (Flächenumsatz) von 2.500 /m2 Verkaufsfläche eines marktüblichen Fahrradmarktes würde das Vorhaben unter der Prämisse, dass die geplante Gesamtverkaufsfläche von 2.300 m2 für Fahrräder und Zubehör genutzt wird rund 23% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Projekteinzugsgebiet abschöpfen. Dieser Wert liegt deutlich unter der im LEP festgelegte Abschöpfungsquote von 25%. Da Teile der Gesamtverkaufsfläche auch aus anderen Sortimenten bestehen sollen (z.B. Heimsportgeräte), reduziert sich die Abschöpfungsquote des Vorhabens etwas. Hinsichtlich der Verkaufsflächen entspricht das Vorhaben daher den Anforderungen von LEP 5.3.3. Zusammenfassung Passau ist als zentraler Ort für ein Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich geeignet. Der Standort erfüllt die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche stellt sicher, dass die nach dem LEP zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	
Regionaler Planungsverband, Donau Wald	-	-
RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH	-	-

Staatliches Bauamt Passau Hochbau L1	-	-
Staatliches Bauamt Passau, Bereich Straßenbau	Die Stellungnahme vom 15.10.20 bleibt weiterhin aufrechterhalten und gilt sinngemäß für die erneute Auslegung. Bei Beachtung dieser Stellungnahme bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße“ von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.	Auf die Abwägung der regulären Behördenbeteiligung wird verwiesen.
Stadttheimatpfleger	-	-
Stadt Passau: Bauhof - Dst. 430	-	-
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 Erstellt am: 21.12.2020 Aktenzeichen: 540 es	Aus brandschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Löschwasserversorgung für den Grundschatz nicht ausreichend ist. Für dieses SO ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für 2 Stunden, also mind. 192 m³ notwendig.	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Löschwasserversorgung ist vorhanden (96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden nachgewiesen)
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410 Erstellt am: 18.12.2020 Aktenzeichen: 410/Ge	Sehr geehrte Damen und Herren, die Stellungnahme der Bauverwaltung vom 9.10.2020 behält weiterhin Gültigkeit.	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau	-	-
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	-
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-
Stadt Passau: Kulturamt - Dst. 310	-	-
Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150 Erstellt am: 18.12.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.	Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210 Erstellt am: 21.12.2020 Aktenzeichen: 214 Fe	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Passau Tourismus und Stadtmarketing - Dst. 620	-	-

Stadt Passau: Schulen und Sport - Dst. 330 - Gesamtdienststelle	-	-
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst. 450 Erstellt am: 18.12.2020 Aktenzeichen: 450 Biebl	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2020 und erhalten diese hiermit aufrecht.	Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
Stadt Passau: Stadtgestaltung, Altstadtfragen - Dst. 530	-	-
Stadt Passau: Stadtgärtnerei - Dst. 460	-	-
Stadt Passau: Stadtplanung	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470 Erstellt am: 30.12.2020 Aktenzeichen: 470-Stü	Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände. Sofern die Einleitung von mineralölhaltigem Abwasser entsprechend Anhang 49 zur AbwV (Abwasserverordnung) in die Kanalisation erfolgt, ist über das beiliegende Merkblatt die wasserrechtliche Genehmigungspflicht in Abstimmung mit der Dst. Umweltschutz/ Wasserrecht zu klären. Anlagen Neue Datei vom 30.12.2020 um 11:34:47 Uhr (s_104324_fragebogen_anhang_49__2_.pdf)	Die Stellungnahme bzw. das Formular wird dem Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Ist im Übrigen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob und inwieweit noch zusätzliche Maßnahmen von Nöten wären. Lt. Auskunft des Vorhabensträgers sind nach Durchsicht des Merkblattes keine reinigungsbedürftigen Abwässer zu erwarten.
Stadt Passau: Verkehrsplanung - Dst. 520	-	-
Stadt Passau: Wirtschaftsförderung - Dst. 610	-	-
Stadtwerke Passau GmbH	-	-
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau- Erstellt am: 18.12.2020 Aktenzeichen: 3811S-213.02/ABz1-002/4 MDK	Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes keine Einwendungen, da die Belange der WSV dadurch nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau</p> <p>Erstellt am: 22.12.2020 Aktenzeichen: 4-4622-PA- 262-51919/2020</p>	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände (Umnutzung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald</p> <p>Erstellt am: 21.12.2020 Aktenzeichen: III/S</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen.</p> <p>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. 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>Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 09903/920-423 gerne zur Verfügung</p>	<p>Stellungnahme wird an Bauherren / Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Ist im Übrigen nicht Gegenstand der gegenwärtigen Bauleitplanung.</p>