

**Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„Erweiterung GE Waldherr“
durch Deckblatt Nr. 14**



Fassung vom 22.07.2021

Stadt Vilshofen an der Donau
Gemarkung Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	3
1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich).....	3
1.2.	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.3.1.	Anlass der Änderung.....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung	4
1.3.3.	Auswirkungen der Planung.....	5
1.3.4.	Infrastruktur.....	6
1.3.5.	Grünordnung	6
2.	Planung	7

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau als sonstiges Sondergebiet (SO) dargestellt.



1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1. Anlass der Änderung

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat am 18.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durch Deckblatt Nr. 14 zu anzupassen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Aidenbacher Straße 72, 72 a, 74, 74 b in Vilshofen (Fl.Nr. 1162/2 Gemarkung Vilshofen an der Donau) eine grundlegende Revitalisierung des Standortes. Die Revitalisierung des Standortes basiert gemäß Angaben der Liegenschaftseigentümerin auf einer Neuvermietung der bestehenden Ladeneinheiten. Grundlage hierfür seien Instandsetzungen und Umbauten innerhalb, nicht aber die Erweiterung des bestehenden Baukörpers.

Hierzu wurde bereits am 07.05.2020 eine Bauvoranfrage gestellt, der am 25.05.2020 im Bauausschuss der Stadt Vilshofen bereits grundsätzliches Einvernehmen erteilt wurde. Voraussetzung für eine baurechtliche Genehmigung ist gemäß Aussagen der Genehmigungsbehörde jedoch eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Erw. GE Waldherr“ vom 15.01.1981 mit Deckblatt Nr.8 (vom 21.07.2005) und Nr.9 (vom 06.09.2006), der für das Vorhabenareal ein Sondergebiet mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.570 m² ausweist.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Der auf Fl.Nr. 1162/2, Gemarkung Vilshofen an der Donau liegende Ladenkomplex soll modernisiert und revitalisiert werden. In diesem Zuge sind Umbaumaßnahmen und eine Änderung der zulässigen Verkaufsflächen notwendig, um den Anforderungen der neuen Mieter gerecht werden zu können. Vergrößerungen der Baukörper sind nicht vorgesehen.

Eine GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LANDESPLANERISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE BZGL. DER ANPASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ERW. GE WALDHERR“ (GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 31.03.2021) wurde erarbeitet und bereits zur Kenntnisnahme an die Regierung von Niederbayern versandt.

Vorgesehen ist eine max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.230 m².

Im Ergebnis geht es letztlich um eine „Rochade“ der textlich genehmigten Sortimente bzw. Betriebseinheiten bei einer geringfügigen, baulich bedingten Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von weniger als 90 m² (= Teilumwandlung ehemaliger Nebenflächen innerhalb des Gebäudes).

Somit ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass in der Summe und Größe das Verkaufsflächenprofil nahezu unverändert und sogar unter den zulässigen und genehmigten Verkaufsflächen gemäß Bebauungsplan in Höhe von 4.570 m² liegt (neu 4.230 m²)

Die Verringerung ergibt sich aus der vormaligen Zulässigkeit von zwei Lebensmitteldiscountern mit gesamt ca. 2.500 m² zulässiger Fläche. Ein Markt soll nun anderweitig genutzt werden. Ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den be-

stehenden Discounter bleiben durch die getroffenen Festsetzungen (1.300 m²) erhalten.

Gemäß Stellungnahme der GMA bleibt im Abgleich mit den Zielsetzungen der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Schlüsselung der Sortimentskategorien unter Berücksichtigung der Ableitung der im Sortiment des Betriebstyps enthaltenen Kern- und Randsortimente das abgeleitete Sortiments-/Verkaufsflächenprofil in Summe kongruent zu den beabsichtigten Steuerungsansätzen der Bauleitplanung (bzw. liegt sogar darunter). Geringfügige Abweichungen ergeben sich lediglich im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, sowie im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Eingrünungsstrukturen bleiben in vollem Umfang erhalten.

Die weiteren Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Aussagen zu baulichen Anlagen werden nicht geändert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Neustrukturierung erfährt das Areal eine bauliche Aufwertung des in die Jahre gekommenen Immobilienbestandes.

Mit Blick auf das Schutzgut „Innenstadt“ ist anzumerken, dass die durchweg fachmarktorientierten Angebotsformate mit zentrenrelevanten Sortimenten weder in Bezug auf ihre geplante Größe noch hinsichtlich ihres grundsätzlichen Vertriebskonzepts eine Anziehungskraft entfalten werden, die der Innenstadt als Handelslage schaden wird.

Die GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LANDESPLANE-RISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE BZGL. DER ANPASSUNG DES BEBAU-UNGSPLANS „ERW. GE WALDHERR“ (GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 31.03.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf das im Juni 2019 vom Stadtrat beschlossene und als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienende Einzelhandelskonzept, das Areal im Standortbereich Sonderstandort Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld zu liegen kommt. Und somit dem südlichen Kernstadtgebiet zuzu-rechnen ist. Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird mit der geplanten Revitalisierung des Handelsstandortes Rechnung getragen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen an der Donau sind an diesem Standort großflächige Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungs-relevant) sowie großflächige Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrele-vant) vorbehaltlich einer Überprüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen; Sortimente des sonstigen Bedarfs sind klein- und großflächig möglich.

In Summe erreichen die am Vorhabenstandort geplanten Sortimente eine ver-kaufsflächenbezogene Dimensionierung, die den standorträumlichen Zulässig-keitskriterien des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen an der Donau (2019) entspricht.

Auswirkungen auf den Verkehr

Da sich keine Änderungen im Parkplatzbereich und kaum Änderungen an der Verkaufsfläche ergeben, sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Auswirkungen auf landesplanerische Vorgaben

Das geplante Vorhaben ist in seiner Gesamtheit als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojektes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 dargelegt sind.

Der Projektstandort befindet sich in Vilshofen an der Donau, dem gemäß LEP Bayern 2020 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. Dementsprechend kommt Vilshofen an der Donau als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in Betracht. Das Konzentrationsgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.1 („Lage im Raum“) wird durch das Vorhaben erfüllt

Der Mikrostandort befindet sich in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen im Süden der Stadt Vilshofen an

der Donau. Die nächsten größere Wohngebiete (Waldherr, Lindahof III) innerhalb dieses Siedlungszusammenhanges sind zwischen 200 und 300 Meter Luftlinie entfernt. Das Planareal grenzt somit direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang von Vilshofen an, aus dem das Projektgrundstück sowohl fußläufig als auch per ÖPNV (Bushaltestelle „Linda, Vilshofen“) zu erreichen ist. Der Standort erfüllt in Anbetracht seiner Lage an vorhandenen baulich verdichteten Siedlungsstrukturen die Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 („Lage in der Gemeinde“).

Im Ergebnis ist ebenso festzuhalten, dass die vorgesehenen Betriebseinheiten den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfüllen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Gemäß Stellungnahme der GMA sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Die landesplanerischen Vorgaben zur raumordnerischen Bewertung des Vorhabens werden eingehalten; die Planung folgt aus sortimentspezifischer Sicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vilshofen an der Donau.

1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Änderungen ergeben sich nicht.

1.3.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in vollem Umfang bestehen.

2. Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erw. GE Waldherr“ vom 15.01.1981 mit Deckblatt Nr.8 (vom 21.07.2005) und Nr.9 (vom 06.09.2006) bleiben inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Einzig unten dargestellte Festsetzungen werden angepasst.

1.0 Art der baulichen Nutzung

Bisher

- 1.1 Für das Sondergebiet dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

Lebensmittel- und Getränkemarkt – inkl. Des im Lebensmittelhandels üblichen Non-Food-Anteil (z.B. Waschmittel, Körperpflege, Tiernahrung, Zeitschriften)	bis max. 2.500 m ²
Bekleidung und Textilien	bis max. 520 m ²
Sport- und Campingartikel	bis max. 650 m ²
Drogerieartikel	bis max. 500m ²
Läden mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment	bis max. 400 m ²
Gesamt maximal zulässige Verkaufsfläche	4.570 m ²

Ebenso ist eine Gastronomie mit Nutzung nach § 33i GewO mit ca. 600 m² Nutzfläche, eine Physiotherapie mit ca. 200 m² Nutzfläche und ein Fitness-Studio mit ca. 1.000 m² Nutzfläche zulässig. Darüber hinaus sind – innerhalb der Baugrenzen – die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen zulässig.

zukünftig

1.1 Für das Sondergebiet dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente nicht überschritten werden:

Lebensmittel- und Getränkemarkt – inkl. Des im Lebensmittelhandels üblichen Non-Food-Anteil (z.B. Waschmittel, Körperpflege, Tiernahrung, Zeitschriften)	bis max. 1.300 m ²
Nonfood-Discounter	bis max. 660
Bekleidung und Textilien	bis max. 1.060 m ²
Drogerieartikel	bis max. 810m ²
Läden mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment (Matratzenfachmarkt)	bis max. 400 m ²
Gesamt maximal zulässige Verkaufsfläche	4.230 m ²

Ebenso ist eine Gastronomie mit Nutzung nach § 33i GewO mit ca. 600 m² Nutzfläche, ein Kiosk mit ca. 30 m² Nutzfläche, eine Physiotherapie mit ca. 200 m² Nutzfläche und ein Fitness-Studio mit ca. 1.000 m² Nutzfläche zulässig. Darüber hinaus sind – innerhalb der Baugrenzen – die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen zulässig.

2.1.2.3. Abstandsflächen

Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten. Es gelten die Vorschriften der BayBO zur Auslegung des Deckblattes Nr. 8 (2005) zu welcher die Planzeichnung erstellt wurde.

Planung:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
Stadtplaner, B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

**Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„Erweiterung GE Waldherr“
durch Deckblatt Nr. 14**



Verfahrensdaten

Stadt Vilshofen an der Donau
Gemarkung Vilshofen an der Donau
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerke:

1.

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 18.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ durch Deckblatt Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ in der Fassung vom 18.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 06.07.2021 beteiligt.

3.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 06.07.2021 öffentlich ausgelegt.

4.

Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2021 den Erlass der Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den

30. JULI 2021



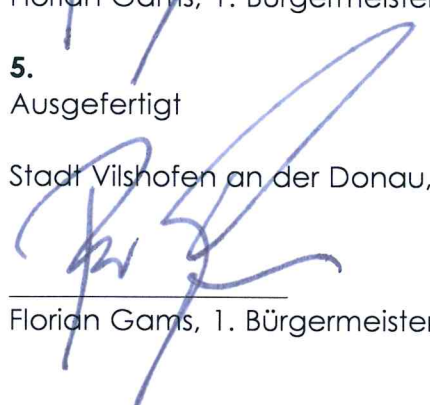
Florian Gams, 1. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Stadt Vilshofen an der Donau, den

30. JULI 2021



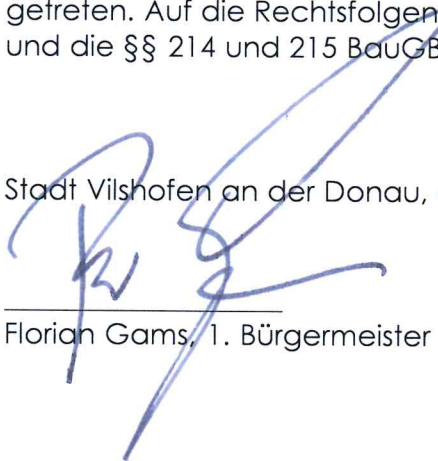
Florian Gams, 1. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ wurde am 04. AUG. 2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Vilshofen an der Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung GE Waldherr“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den

05. AUG. 2021



Florian Gams, 1. Bürgermeister