

GEMEINDE STEINACH

Großflächiger Einzelhandel - Untersuchung zur Standortlage und Potenzialflächenvergleich



Entwurf in der Fassung vom 14.04.2016

Auftraggeber: Gemeinde Steinach

Am Sportzentrum 1
94377 Steinach
fon 09428 / 942 03-0
fax 08731 / 942 03-9
E-Mail: gemeinde@steinach.bayern.de
Web: www.gemeinde-steinach.de

Steinach, den 14.04.2016

.....
Mühlbauer, 1. Bürgermeister

Bearbeitung: MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
fon 09961 / 9421 – 0
fax 09961 / 9421 – 29
E-Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Ascha, den 14.04.2016



.....
Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Ziele	4
1.1 Ausgangssituation	4
2. Städtebauliche Standortuntersuchung	5
2.1. Zielvorgaben LEP 2013	5
2.2. Siedlungsbereich Steinach / Ortszentrum	6
2.2.1 Siedlungsbestand / Zentrale Einrichtungen	6
2.2.2 Entwicklungsbereiche / Restriktionen	8
2.3. Verkehrsanbindung	9
2.3.1 Straßenverkehr	9
2.3.2 Radwege	10
2.3.3 ÖPNV	11
2.3.4 Fußläufige Anbindungen	12
3. Standortkriterien und -auswahl	13
3.1 Standort P1 – GE „Steinach Süd“	14
3.2 Standort P2 – Rothamer Straße	15
3.3 Standort P3 – Helmbergstraße	16
3.4. Zusammenfassende Standortbewertung	18
4. Plananlagen	19

1. Planungsanlass und Ziele

1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Steinach plant zur Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Geplant ist die Realisierung eines Lebensmittel- Vollsortimenters sowie eines Lebensmittel-Discounters mit jeweils rund 1.200 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“. In der Summe beträgt die prospektive Verkaufsfläche 2.400 m².

Der bestehende Nahversorgungsmarkt wird aufgrund des begrenzten Flächen- und Sortimentsangebotes eher mäßig angenommen. Ein nicht geringer Anteil der Bewohner von Steinach fährt in die Nachbargemeinden Kirchroth, Mitterfels oder in die Stadt Straubing in die dortigen Nahversorgungsmärkte. Für die Gemeinde Steinach würde eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und des Sortiments eine deutliche Verbesserung der örtlichen Nahversorgung mit sich bringen.

Zur Klärung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Steinach sowie die umliegenden Städte und Gemeinden hat die Gemeinde Steinach eine Wirkungsanalyse beauftragt. Mit der Bearbeitung wurde die GfK GeoMarketing GmbH, Herrengraben 3-5, 20459 Hamburg, beauftragt. Die Wirkungsanalyse in der Fassung vom 19. Januar 2016 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der Makro-Standort Steinach bietet aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der überdurchschnittlichen Kaufkraft gute Voraussetzungen zur Etablierung von Einzelhandel.
- Die mikro-standortseitigen Rahmenbedingungen werden trotz einer städtebaulichen Randständigkeit als gut bewertet. Der Standort wird hinsichtlich seiner Funktion als Fachmarkt- und Einzelhandelsstandort als attraktiv bewertet.
- Die Wettbewerbssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbereich wird als vielfältig eingestuft.
- Für das Einzugsgebiet wird ein limitiertes Potenzial beim relevanten Nachfragevolumen prognostiziert.
- Die zur Umsatzgenerierung notwendigen Abschöpfungen bewegen sich auf einem tragfähigen Niveau. Es ergeben sich ökonomisch unbedenkliche Umsatzzumlenkungen.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Straubing, Kirchroth und Mitterfels zu erwarten.
- Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Anbieter in der Innenstadt von Bogen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Vorhaben im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ in der Gemeinde Steinach mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden hat. Das Vorhaben dürfte die insbesondere im ländlichen Raum notwendige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung deutlich verbessern.

Dem landesplanerischen Ziel 5.3.3. LEP2013, daß Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die

verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, kann demnach Rechnung getragen werden

2. Städtebauliche Standortuntersuchung

2.1. Zielvorgaben LEP 2013

Für die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist das Ziel 5.3.2 LEP 2013 zur Lage in der Gemeinde einschlägig. Demnach hat die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topografischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Da das Vorhaben nicht ausschließlich auf Waren des sonstigen Bedarfes abstellt, sind entsprechende Potenzialflächen im Ortsbereich von Steinach zu prüfen und zu bewerten. Mit nachfolgender Untersuchung zur Standortlage und Potenzialflächen soll seitens der Gemeinde Steinach den Anforderungen der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen werden.

Für die Fragestellung, ob es sich um einen integrierten Standort handelt, kann die Begründung aus dem LEP 2013 zum Ziel 5.3.2 herangezogen werden. Hierzu heißt es:

„Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. (...) In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.“

2.2. Siedlungsbereich Steinach / Ortszentrum

2.2.1 Siedlungsbestand / Zentrale Einrichtungen

Der Hauptort Steinach bildet den Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Steinach, hier befindet sich der überwiegende Anteil an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Neben dem alten Ortskern südlich und östlich des alten Schlosses Steinach bis zur Kirche haben sich in der Vergangenheit vor allem am westlichen (Kellerberg) und nordöstlichen Ortsrand (Steinach-Ost) großflächige Wohngebiete entwickelt. Die jüngste Entwicklung vollzieht sich derzeit mit der schrittweisen Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „Oberes Dorf II“ im Nordosten von Steinach in insgesamt 5 Bauabschnitten.



Blick von der Aichmühlerstraße nach Nordwesten auf die Siedlung Oberes Dorf II

Als städtebauliche Besonderheit ist es zu werten, daß der Ort Steinach keine funktionale Ortsmitte im alten Ortskern aufweist. Der Hauptteil der zentralen Einrichtungen für den Gemeinbedarf, für die ärztliche Versorgung und für Sport und Freizeit konzentriert sich südlich des alten Ortskernes in der Tallage nördlich des Steinachbaches. Hier sind das Rathaus, Zahnarzt, Feuerwehr, Turnhalle, Pfarrheim, Festplatz und Bauhof mit Wertstoffhof angesiedelt. Zudem liegen hier die Sportanlagen des ASV Steinach, des Eisstockclubs Steinach-Münster sowie des Tennisclubs Steinach und der Vorwaldschützen (Schützenkeller). Unmittelbar östlich grenzen das Kinderhaus St. Ursula, die Grundschule Steinach sowie die neue Turnhalle an. Der Schwerpunkt der Wohnbauflächen erstreckt sich im Westen bis zu einem Abstand von etwa 1000 m und im Nordosten bis zu etwa 800 m.



Rathaus



Wegweiser Ortszentrum

Die einzigen Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im alten Ortskern befinden sich in der „Alten Schule“ südlich der Kirche. Hier sind Bücherei, VHS, Pfarrei und KLJB untergebracht.

An Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im alten Ortskern die Bäckerei-Filiale Wurm und der Getränkemarkt „Schluckspecht“ vorhanden. Der gastronomische Bereich wird durch das Gasthaus Thanner, den Schlossgasthof Steinach und das Landhaus Krone abgedeckt. Am südlichen Ortseingang liegt östlich der Straubinger Straße der EDEKA-Markt. Der Lieferverkehr nutzt die Straubinger Straße regelmäßig für die Entladung, da ein Befahren der Betriebsflächen ungünstig ist. Dadurch kommt es immer wieder zu Behinderungen an der Ortseinfahrt.



Blick von der Kreisstraße 8 nach Norden auf den Edeka-Aktiv-Markt

Ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich am Rathaus (Zahnarzt), östlich der „Alten Schule“ (Allgemeinärztin, Ludwig-Lehner-Straße 14) sowie im GE „Steinach Süd“ unmittelbar an der SR 8 eine ärztliche Gemeinschaftspraxis (Internisten, Reisemedizin, Bayerwaldstraße 1). Eine Praxis Krankengymnastik befindet sich im östlichen Siedlungsbereich in der Johann-Gnogler-Straße 6.



Blick von der Kreisstraße 8 nach Südosten auf das gut frequentierte Ärztehaus an der Bayerwaldstraße

Entlang der Bundesstraße 20 Straubing-Cham haben sich im Osten das Gewerbegebiet „Steinach“ sowie im Südosten das Gewerbegebiet „Rotham II“ entwickelt. Letzteres wurde jüngst mit dem Gewerbegebiet „Steinach Süd“ durch neu ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebietsflächen nach Westen erweitert.

2.2.2 Entwicklungsbereiche / Restriktionen

Gemäß den Prognosen des Demografie-Spiegels für Bayern wird für die Gemeinde Steinach bis zum Jahr 2021 eine Bevölkerungszunahme in der Hauptvariante (konstanter Trend) von ca. 5,7 % erwartet. In der Variante erhöhter Zuzug wird die Zunahme mit ca. 9,1 % prognostiziert. Damit liegt die Gemeinde deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Straubing-Bogen, für den bis 2029 maximal 2,5 % Zunahme angenommen werden. Dies spiegelt die Attraktivität von Steinach als Wohnstandort deutlich wieder.

Daher ist es für die Gemeinde von besonderer Bedeutung entsprechende Wohnbauflächenreserven vorzuhalten und zu entwickeln. Die Einwohnerzahl von Steinach hat sich von 2.968 EW (Stand 2014) um 80 Einwohner auf 3.048 EW (Stand 30.06.2015) erhöht. Je nach Entwicklungsvariante würde auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung die Einwohnerzahl bis 2021 um weitere 112 EW (konstanter Trend) bis 232 EW (erhöhter Zuzug) zunehmen. Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Personen pro Wohneinheit entspricht dies einem prognostizierten Bedarf an von ca. 37 Wohneinheiten bis etwa 77 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Baulandnachfrage ist eine Entwicklung im Bereich des erhöhten Zuzuges durchaus wahrscheinlich.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Steinach sind insbesondere für Wohnbauflächen erheblich eingeschränkt. Im Osten und Süden von Steinach begrenzen die Immissionen aus der Bundesstraße B20 und der Bundesautobahn 3 die weitere Siedlungsentwicklung. Nach Norden ist eine wesentliche Weiterentwicklung durch topografische und naturschutzfachliche Restriktionen sowie die betrieblichen Flächen der Saatzucht Steinach begrenzt. Entlang des Steinachbaches scheiden Flächen im Überschwemmungsgebiet aus.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Steinach sind nach Umsetzung der Wohnbauflächen „Oberes Dorf II“ nur noch Flächenreserven in Form von Baulücken entlang der Nordseite des Wolferszeller Weges sowie Nachverdichtungsflächen südlich der Straubinger Straße an der Hohe-Kreuz-Siedlung dargestellt. Die Flächenreserven im Umfang von ca. 4,6 ha ermöglichen ca. 38 Parzellen einschl. Erschließungsanlagen und Begrünung. Dies ist für eine prognostizierte Entwicklung mit erhöhtem Zuzug nicht ausreichend, zumal nicht auf jede potenzielle Fläche unmittelbar Zugriff besteht.

Daher ist die Gemeinde Steinach bemüht, künftige Entwicklungsflächen für Wohnbauland und für zentrale Einrichtungen an geeigneten Stellen in zentrumsnaher Lage vorzuhalten. Auf diesen Flächen sollen keine zu Wohnnutzungen konkurrierenden oder störenden Nutzungen etabliert werden. Nutzungen, die aufgrund von Immissionen auf diese Wohnbaulandpotenziale negativ einwirken können sollen auch in der unmittelbaren Benachbarung nicht entwickelt werden.

Nachfolgende Vorbehaltsflächen für eine künftige Wohnbauentwicklung werden angestrebt:

- Zentrumsnahe Flächen östlich der Hohe-Kreuz-Straße bis zur Hohe-Kreuz-Siedlung südlich der Straubinger Straße. Nach Süden wird die Ausdehnung durch die Emissionen aus der Kreisstraße 8 begrenzt. Fläche ca. 2,4 ha. Ca. 18 Parzellen möglich.
- Zentrumsnahe Flächen östlich der Hohe-Kreuz-Straße und südlich der Straubinger Straße. Nach Süden wird die Ausdehnung durch die Emissionen aus der Kreisstraße 8 begrenzt. Bei einer Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes bis zur Zufahrt entwickelbar. Fläche ca. 2 ha. Ca. 14 Parzellen möglich.
- Zentrumsnahe Flächen nördlich der August-Schmieder-Straße nach Südosten und bis zur Siedlung an der Ritterstraße. Nach Südosten begrenzt durch Emissionen aus Sondergebiet „Möbel Fischer“ und Gewerbegebiet „Steinach“. Fläche ca. 2,9 ha. Ca. 24 Parzellen möglich.

Mit den Vorbehaltsflächen für Wohnbauentwicklung können weite ca. 56 Parzellen entwickelt werden. Damit liegen die Potenzialflächen etwas über dem Prognosebedarf, ermöglichen der Gemeinde dadurch angemessene Standortalternativen bei mangelnder Grundstücksverfügbarkeit.

Nachfolgende Vorbehaltsflächen für zentrale Einrichtungen werden freigehalten:

- Zentrumsnahe Flächen an der August-Schmieder-Straße südöstlich der Grundschule und der neuen Turnhalle. Die Flächen eignen sich z. B. für betreutes Wohnen, Senioren- oder Mehrgenerationenwohnanlagen. Fläche ca. 1,8 ha.

2.3. Verkehrsanbindung

2.3.1 Straßenverkehr

Überörtlicher Verkehr

Steinach weist eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur auf, da es unmittelbar an den überregionalen Verkehrsachsen Bundesautobahn 3 Passau-Regensburg und Bundesstraße 20 Straubing-Cham liegt. Südlich der Ortslage verläuft als regionale Verkehrsachse die Kreisstraße 8 von Parkstetten bis zur Anschlussstelle an die B20. Ab dort beginnt die Staatsstraße 2140 Richtung Mitterfels. Aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage ist Steinach als Wohnstandort und Gewerbestandort stark nachgefragt.

Wegen der hohen Verkehrsbelastung hat sich die Kreuzung Rotham zu einem Unfallschwerpunkt entwickelt. Sie soll daher im Jahr 2017 durch den Landkreis Straubing-Bogen unter Beteiligung der Gemeinde Steinach verkehrssicher umgebaut werden (entweder Kreisverkehr oder Ampellösung).



Blick von Rothamer Straße auf die Kreuzung Rotham. Umbau für 2017 geplant.
Örtlicher Verkehr

Im Hauptort Steinach übernehmen die Helmbergstraße, die Straubinger Straße, die August-Schmieder-Straße sowie die Rothamer Straße die Hauptsammelfunktion mit Anbindung nach Süden an die überörtlichen Verkehrsachsen SR 8 und B20.

Die Bärnzeller Straße im Norden und der Wolferszell Weg haben eher untergeordnete Bedeutung als örtliche Zubringer. Das funktionale Ortszentrum von Steinach ist frei von innerörtlichen Hauptsammelstraßen, es gibt keine durchgehende Straßenverbindung. Es ist festzustellen, daß der weitaus größte Teil des örtlichen Verkehrs aus den Wohn- und Dorfgebietsflächen die unmittelbaren Anbindungen an die Kreisstraße 8 im Süden nutzt.

2.3.2 Radwege

Überörtliche Radwege

Der Hauptort Steinach weist eine gute Anbindung an örtliche und überörtliche Radwege (z. B. Kinsachradwanderweg) auf. Die gemeindeeigenen Außenorte Münster und Wolferszell sind ebenso gut angebunden wie die Nachbargemeinden Ascha (via Bärnzell im Norden) und Parkstetten (via Weiherlandschaft südlich A3).

Mit dem Bau des Radweges und der Radwegeunterführung an der B20 östlich des GE „Rotham II“ konnte 2015 der Ortsteil Agendorf an Steinach angebunden werden. Als wichtige weitere Maßnahme erfolgt im Jahr 2017 der Umbau der Kreuzung Rotham zur Entschärfung des Unfallschwerpunktes an der Kreisstraße 8. Als Lösung wird entweder eine Ampelanlage oder ein Kreisverkehr umgesetzt. In beiden Fällen wird eine sichere Querung für Radfahrer und Fußgänger eingerichtet. Damit kann auch das Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ für Radfahrer und Fußgänger an den Ort Steinach sicher angebunden werden.

Örtliche Radwege

Innerhalb des Siedlungsbereiches Steinach werden die örtlichen Straßen als Radwegeverbindungen genutzt. Südlich der Baugebiete „Kellerberg“ verläuft ein Radweg von der Helmbergstraße bis zur Hohe-Kreuz-Straße. Vom alten Ortskern am Kirchweg aus verläuft ein Radweg nach Süden bis zur Straubinger Straße und über das Sportgelände und das Rathaus nach Südosten ebenfalls bis zur Straubinger Straße.

Mit den Radwegen werden die Wohn- und Dorfgebietsflächen gut an das funktionale und sportliche Zentrum des Ortes Steinach angebunden. Zurzeit führt ein Radweg südlich des Steinachbaches bis zum Pendlerparkplatz an der SR 8. Dieser wird im Zuge des Umbaus der Kreuzung Rotham an die Querungshilfen verkehrssicher

angebunden. Eine weitere Verbindung wird 2016 von der August-Schmieder-Straße über den Festplatz zur Brücke am Bauhof geschaffen, um die Rad- und Fußwegeanbindung in Richtung Rothamer Kreuzung zu verbessern.



Blick auf den Rad- und Fußweg vom Bauhof zum Pendlerparkplatz an der Kreuzung Rotham

2.3.3 ÖPNV

Der Hauptort Steinach liegt im Versorgungsgebiet der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) und wird durch folgende Buslinien bedient:

Linie 7 Straubing – Münster – Steinach – Parkstetten – Straubing

Route von Münster über Hohe-Kreuz-Straße, August-Schmieder-Straße, Hafnerstraße, Wolferszeller Weg, Wolferszell, Rothamer Straße und SR 8 Richtung Parkstetten und Straubing.

Linie 8 Irlmühl – Stallwang – Euersdorf – Ascha - Straubing

Route von Wolferszell über Rothamer Straße, SR 8 und St 2147 Richtung Agendorf, Parkstetten und Straubing.

Linie 9 Cham – Stallwang - Straubing

Route von Wolferszell über Wolferszeller Weg, Hafnerstraße, August-Schmieder-Straße, Hohe-Kreuz-Straße und SR 8 Richtung Parkstetten und Straubing.

Linie 30 Leiten – Saulburg – Kirchroth – Steinach - Bogen

Route von Münster über Hohe-Kreuz-Straße, August-Schmieder-Straße, Rothamer Straße und SR 8 Richtung Parkstetten und Bogen.

Die bestehenden Haltestellen sind im Lageplan E 1.0 zur Standortanalyse dargestellt. Im Zuge des geplanten Umbaus der Kreuzung Rotham an der SR 8 sollen in beide Fahrtrichtungen Haltestellen vorgesehen werden, um das GE "Steinach-Süd" und die ärztliche Gemeinschaftspraxis anzubinden.

2.3.4 Fußläufige Anbindungen

Für die fußläufigen Wegebeziehungen werden im Wesentlichen die vorhandenen innerörtlichen Straßen benutzt. Verkehrsfreie fußläufige Verbindungen befinden sich südlich des Baugebietes „Kellerberg-West“ von der Helmbergstraße bis zur Hohe-Kreuz-Straße (zugleich Radweg) sowie vom alten Ortskern am Kirchweg aus nach Süden bis zur Straubinger Straße und über das Sportgelände und das Rathaus nach Südosten ebenfalls bis zur Straubinger Straße. Von dort führt der Fußweg am Bauhof vorbei südlich des Steinachbaches bis zum Pendlerparkplatz an der Kreisstraße 8. Im Zuge des Umbaus der Kreuzung Rotham werden für Fußgänger verkehrssichere Querungshilfen zum Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ errichtet.

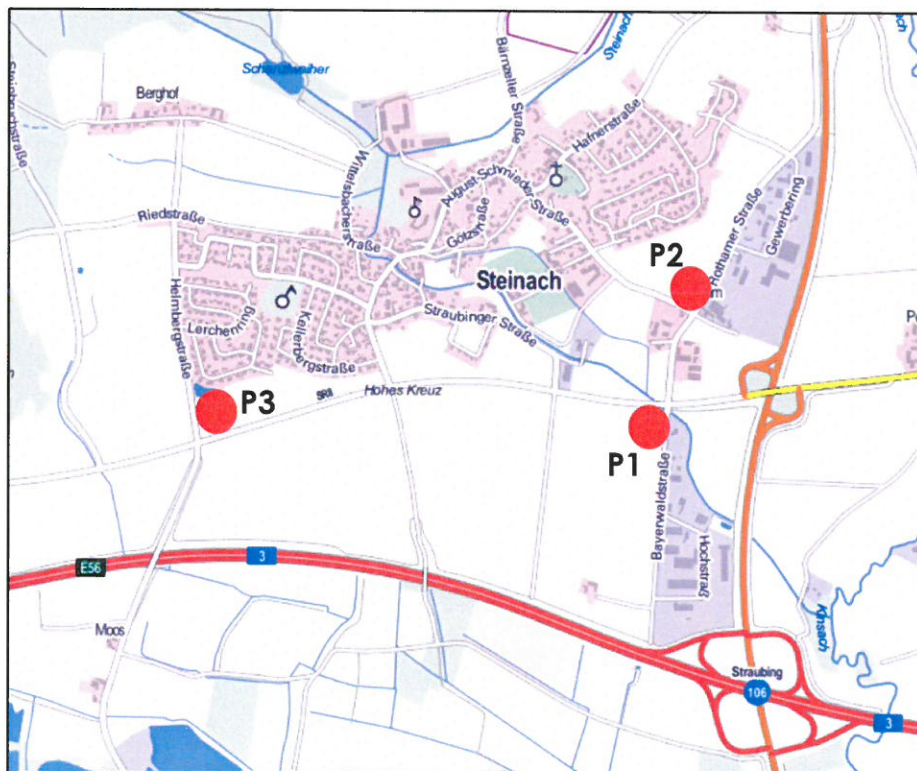
3. Standortkriterien und -auswahl

Bei der Auswahl der als Potenzialflächen infrage kommenden Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Hauptort Steinach sind folgende wesentlichen Eignungskriterien zu Grunde gelegt:

- Flächenbedarf für zwei Lebensmittelmärkte, einschl. Parkplatz-, Verkehrs- und Nebenflächen mindestens 1,5 ha.
- Topografisch geeigneter Standort mit geringen Eingriffen in das Landschaftsbild.
- Verkehrsgünstige Lage mit Erschließung über geeignete örtliche Hauptsammelstraße. Eine eigene Zufahrt zur Kreisstraße 8 ist nicht möglich.
- Geeignete Anbindung an die Siedlungsschwerpunkte in Steinach (Wohn- und Dorfgebiete). Gleichzeitig ausreichend Abstand zur Vermeidung von Immissionsbelastungen.

Für die Festlegung geeigneter Potenzialflächen erfolgte eine Vor-Ort-Aufnahme im März 2016. Aufgrund der örtlichen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsinteressen (siehe Punkt 2.1.2) können neben dem Vorhabengrundstück im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ zwei weitere potenzielle Areale festgelegt werden.

In nachfolgender Übersicht sind die relevanten Standorte P1 bis P3 räumlich verortet.



Übersichtsplan mit Lage der Potenzialflächen

Quelle:
BayernAtlas-Online
04/2016

3.1 Standort P1 – GE „Steinach Süd“

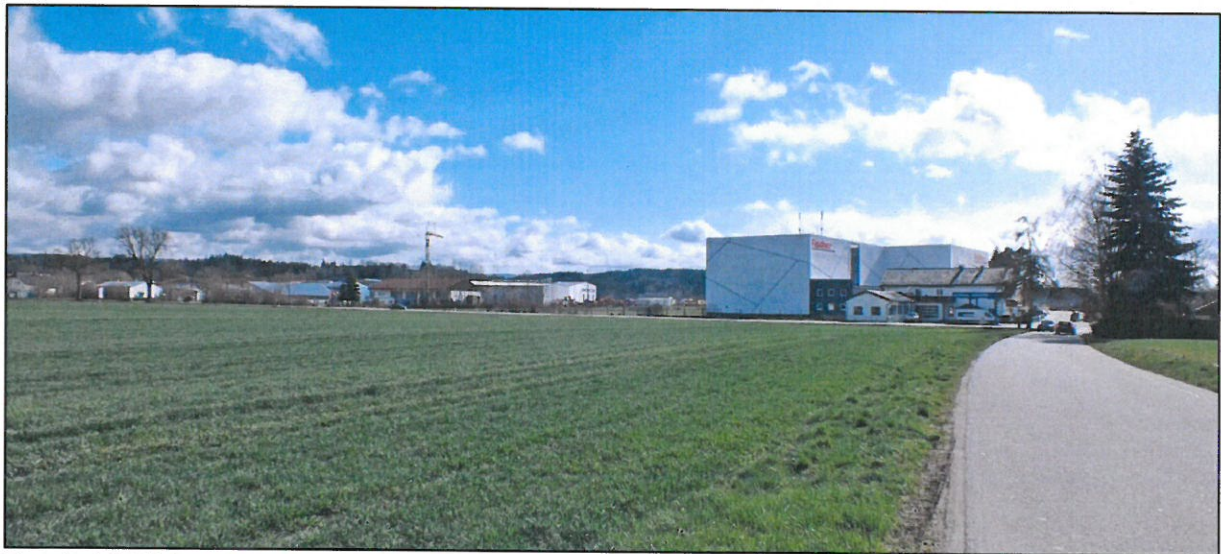


Standort P1: Blick von der Bayerwaldstraße aus nach Nordwesten Richtung Steinach

Lage	Der Standort befindet sich im Norden des Gewerbegebietes „Steinach-Süd“ westlich der Bayerwaldstraße unmittelbar an der Kreisstraße 8.
Flächengröße	Ca. 1,55 ha.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt von der SR 8 aus über die Bayerwaldstraße, die als Zufahrt zum Gewerbegebiet leistungsfähig ausgebaut ist. Mit dem Pkw ist der Standort von den Siedlungsschwerpunkten aus über die Hauptsammelstraße und die überörtliche Anbindung Kreisstraße 8 gut erreichbar. Aufgrund der starken Verkehrsorientierung der Einwohner von Steinach nach Süden ist nicht mit Kurzschlussverkehren durch Überwiegend bewohnte Siedlungsbereiche zu rechnen, so daß durch den Zielverkehr keine erhebliche Belastung von innerörtlichen Bereichen entsteht.
Derzeitige Nutzung / Baurecht	Ackerfläche. Der Standort ist bauplanungsrechtlich gesichert (B-Plan GE/GI „Steinach-Süd“)
Städtebauliche Lage	Die Entfernung zum funktionalen Ortszentrum von Steinach liegt bei ca. 520 m (Rathaus). Die Entfernung zu den weitest entfernten Wohnbauparzellen beträgt in Richtung Westen ca. 1,5 km und in Richtung Nordosten ca. 1,2 km. Dies entspricht einer Gehzeit von maximal 18 min (Fußgänger 5 km/h) bzw. mit dem Fahrrad (20 km/h) einer Fahrzeit von 5 min.
Rad- und Fußwege	Die Anbindung an Fuß- und Radwege ist für die westlichen Ortsteile über den bestehenden Radweg südlich der Siedlung Kellerberg und über den Weg südlich des Steinachbaches auf verhältnismäßig direktem Wege gegeben. Der alte Ortskern und Ostteil von Steinach können über die August-Schmieder-Straße und den Weg über Bauhof und Festplatz sowie über die Rothamer-Straße den Standort ebenfalls auf relativ kurzen Wegen gut erreichen. Nach dem Umbau der Kreuzung Rotham 2017 ist eine verkehrssichere Querung der SR 8 für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt.

ÖPNV	Der Standort kann durch die ÖPNV-Linien 7 und 8 bedient und im ortsüblichen Umfang angebunden werden.
Stärken	Da sich unmittelbar gegenüber dem geplanten Standort die stark frequentierte ärztliche Gemeinschaftspraxis befindet, ergeben sich hier zusätzliche Vorteile für die Nutzer. Distanz für Fußgänger und Radfahrer aus den Siedlungsschwerpunkten ist für alle Bewohner in etwa gleich. Der Standort kann vom Ortsteil Agendorf über den Radweg und die Unterführung B20 gut und verkehrssicher erreicht werden. Strecke ca. 1,6 km, etwa 5 min Fahrzeit. Gute Sichtbarkeit erhöht die Kundenfrequenz und Attraktivität.
Schwächen	Städtebauliche Randlage südlich der stark befahrenen Kreisstraße 8. Für Fußgänger und Radfahrer weniger attraktiv, daher werden Kunden vorrangig mit Pkw die Versorgungseinrichtungen nutzen.

3.2 Standort P2 – Rothamer Straße



Standort 2: Blick von der August-Schmieder-Straße nach Osten zur Rothamer Straße / GE Steinach

Lage	Der Standort befindet sich an der Rothamer Straße gegenüber dem Sondergebiet „Möbel Fischer“ / Gewerbegebiet „Steinach“ nördlich der August-Schmieder-Straße.
Flächengröße	Ca. 1,55 ha.
Erschließung	Die Verkehrserschließung kann von der Kreisstraße 8 aus über die Rothamer Straße erfolgen, die als Zufahrt zum Gewerbegebiet „Steinach“ leistungsfähig ausgebaut ist. Mit dem Pkw ist der Standort von den Siedlungsschwerpunkten unterschiedlich gut zu erreichen. Die westlichen Siedlungsbereiche haben die Möglichkeit die innerörtlichen Straßen August-Schmieder-Straße und Kirchweg über den Ortskern zu nehmen oder alternativ über die Kreisstraße 8 und die Rothamer Straße zuzufahren. Die östlichen Ortsteile sind über die August-Schmieder-Straße und die Rothamer Straße auf kurzem Wege gut angebunden. Bei diesem Standort ist mit einem anteiligen Zielverkehr zu rechnen, die durch die innerörtlichen Bereiche führt.

Derzeitige Nutzung / Baurecht	Ackerfläche. Bauplanungsrechtlich Außenbereich.
Städtebauliche Lage	Die Entfernung zum funktionalen Ortszentrum von Steinach liegt bei ca. 520 m (Rathaus). Die Entfernung zu den weitest entfernten Wohnbauparzellen beträgt in Richtung Westen ca. 1,8 km und in Richtung Nordosten ca. 0,7 km. Dies entspricht einer Gehzeit von maximal 21 min (Fußgänger 5 km/h) bzw. mit dem Fahrrad (20 km/h) einer Fahrzeit von 6 min.
Rad- und Fußwege	Die Anbindung an Fuß- und Radwege ist für die westlich gelegenen Ortsteile unattraktiv, da entweder die Anbindung über Kirchweg und August-Schmieder-Straße oder die Querung über die Brücke an der Straubinger Straße und den Festplatz zur August-Schmieder-Straße zu nehmen ist. Die östlichen gelegenen Ortsteile sind über die Aichmühlerstraße / Rothamer Straße sowie über die August-Schmieder-Straße günstig und auf kurzem Wege angebunden.
ÖPNV	Der Standort kann über die vorhandene Haltestelle Rotham durch die ÖPNV-Linien 7, 8 und 30 bedient und im ortsüblichen Umfang angebunden werden.
Stärken	Gute Anbindung für den östlichen Ortsbereich und den alten Ortskern aufgrund zentrumsnaher Lage. Anbindung an ÖPNV.
Schwächen	Ungünstige Anbindung der westlichen Siedlungsbereiche, da Distanz für Fußgänger und Radfahrer deutlich höher gegenüber den östlichen Siedlungsbereichen. Sichtbarkeit des Standortes ist stark eingeschränkt, dadurch ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf die erwartete Kundenfrequenz. Der Standort kann als Entwicklungshemmnis für die kommunal angestrebten Wohnbauflächen im Westen und den Flächen für zentrale Einrichtungen im Südwesten angesehen werden. Hier ist mit u. U. hohen Immissionsschutzauflagen zu rechnen, die zu Einschränkungen der Nutzbarkeit auf den angrenzenden Flächen führen können.

3.3 Standort P3 – Helmbergstraße



Lage	Der Standort befindet sich östlich der Helmbergstraße am südwestlichen Siedlungsrand von Steinach.
Flächengröße	Ca. 1,85 ha.

Erschließung	<p>Eine Verkehrserschließung ist von der Kreisstraße 8 aus über die Helmburgstraße möglich. Dies ist als Wohngebietsstraße ausgebaut und muss für den Kunden- und Lieferverkehr leistungsfähig ausgebaut werden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der SR 8 ist mit der Anforderung einer Linksabbiegespur von der SR 8 in die Helmburgstraße zu rechnen. Die Einrichtung von ÖPNV-Haltestellen und verkehrssichere Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer sind dabei zu realisieren.</p> <p>Mit dem Pkw ist der Standort von den Siedlungsschwerpunkten unterschiedlich gut zu erreichen. Die westlichen Siedlungsbereiche sind über die Helmburgstraße bzw. die Hohe-Kreuz-Straße und die Kreisstraße 8 sehr gut angebunden.</p> <p>Die östlichen Ortsteile müssen entweder über die innerörtlichen Straßen oder über die Rothamer Straße zur SR 8 fahren, um an den westlichen Ortsrand zu gelangen. Bei diesem Standort ist mit einem anteiligen Zielverkehr zu rechnen, der durch die innerörtlichen Bereiche führt.</p>
Derzeitige Nutzung / Baurecht	Ackerfläche. Bauplanungsrechtlich Außenbereich.
Städtebauliche Lage	<p>Die Entfernung zum funktionalen Ortszentrum von Steinach beträgt ca. 1 km. Die Entfernung zu den weitest entfernten Wohnbauparzellen beträgt in Richtung Westen ca. 0,6 km und in Richtung Nordosten ca. 1,9 km. Dies entspricht einer Gehzeit von maximal 21 min (Fußgänger 5 km/h) bzw. mit dem Fahrrad (20 km/h) einer Fahrzeit von 6 min.</p>
Rad- und Fußwege	<p>Die Anbindung an Fuß- und Radwege ist für die westlich gelegenen Ortsteile auf kurzem und direktem Wege möglich. Sowohl aus dem Siedlungsbereich als auch über den Radweg südlich der Siedlung Kellerberg ist eine gute Anbindung gegeben.</p> <p>Deutlich unattraktiver ist die Anbindung für die östlichen Ortsteile, da hier die innerörtlichen Straßen Kirchweg und August-Schmieder-Straße oder die Querung über den Festplatz und die Brücke an der Straubinger Straße zu nehmen ist.</p>
ÖPNV	<p>Der Standort hat derzeit keine Anbindung an den ÖPNV. Im Zuge eines möglichen Umbaus der Erschließungsstraße wäre eine Einrichtung möglich. Die ÖPNV-Linien 7, 9 und 30 können den Standort im ortsüblichen Umfang anbinden.</p>
Stärken	<p>Sichtbarkeit aufgrund der unmittelbaren Lage an der SR 8 gut. Westliche Siedlungsbereiche von Steinach sehr gut angebunden.</p>
Schwächen	<p>Deutlich ungünstigere Anbindung der östlichen Siedlungsbereiche, da Distanz für Fußgänger und Radfahrer erheblich höher gegenüber den westlichen Siedlungsbereichen.</p> <p>Aufwändige Erschließung für Kunden- und Lieferverkehr. Der Kreuzungsbereich von Helmburgstraße und der Straße nach Unterharthof ist unfallträchtig, eine verkehrssichere Lösung in Abstimmung mit dem Landkreis erforderlich.</p>

3.4. Zusammenfassende Standortbewertung

Die Gemeinde Steinach hat die Standortmöglichkeiten für eine geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Hauptort Steinach untersucht. Neben dem Standort im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ wurden weitere infrage kommende Flächenpotenziale am Hauptort Steinach anhand der wesentlichen Eignungskriterien geprüft.

Bei der Gewichtung der Eignungskriterien spielt für die Gemeinde Steinach eine für alle Bewohner möglichst gleichmäßige und auf möglichst kurzem Wege erreichbare Lage der Nahversorgungseinrichtungen eine wesentliche Rolle. Dies gilt gleichermaßen für den motorisierten Verkehr wie für Fußgänger und Radfahrer. Da geeignete innerörtliche Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen und zentrumsnahe Flächen entweder aufgrund von Restriktionen (Überschwemmungsgebiete, Lärmschutzauflagen) ausscheiden oder aus städtebaulichen Gründen für die Entwicklung von Flächen für Wohnen oder Gemeinbedarf vorgehalten werden sollen, kommen ausschließlich potenzielle Standorte in Randlage in Betracht.

Um das Angebot für die Nahversorgung für den Ort Steinach und seine Ortsteile Münster, Agendorf und Wolferszell wesentlich zu verbessern ist nach Abwägung der unterschiedlichen Stärken und Schwächen der untersuchten Potenzialflächen der Standort P1 im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ zu bevorzugen. Die alternativen Standorte P2 und P3 leiden nach Auffassung der Gemeinde insbesondere unter der jeweils deutlich dezentralen Lage, die für einen Teil der Siedlungsschwerpunkte eine schlechtere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer mit sich bringt.

Der Standort P1 verfügt durch die Anbindung des Fuß- und Radweges von der Straubinger Straße über die umzubauende Rothamer Kreuzung einen anteiligen Einzugsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen, der aus jeder Richtung in etwa derselben Entfernung liegt. Mit der angestrebten Weiterentwicklung der für Wohnbauland vorzubehaltenden Flächen an der Straubinger Straße sowie der Flächen mit zentralen Funktionen und der Wohnbauflächen an der August-Schmieder-Straße sind weitere Einzugsgebietsflächen zu erwarten, die an den Standort heranrücken. Zudem ist für den Ortsteil Agendorf eine Nutzung aufgrund der guten Radwegeanbindung möglich. Die Nebenorte Münster, Agendorf und Wolferszell können den Standort über die überörtlichen Straßen sehr gut erreichen, ohne durch Wohngebiets- oder Dorfgebietsflächen am Hauptort fahren zu müssen.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV-Verkehr ist im Zuge des Umbaus der Rothamer Kreuzung und der Erschließung des GE „Steinach-Süd“ möglich.

Der Standort P1 kann trotz einer städtebaulichen Randlage durch die sehr verkehrsgünstige Lage sowie die vorhandene bzw. durch den Umbau der Rothamer Kreuzung mögliche sichere Fuß- und Radwegeanbindung hinreichend an das Ortszentrum Steinach und die im Einzugsbereich liegenden Wohnbau- und Dorfgebietsflächen angebunden werden. Durch die Verwirklichung des geplanten großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet „Steinach-Süd“ kann die angestrebte deutliche Verbesserung der Nahversorgung sowohl für den Hauptort Steinach als auch für die Nebenorte Münster, Agendorf und Wolferszell erreicht werden.

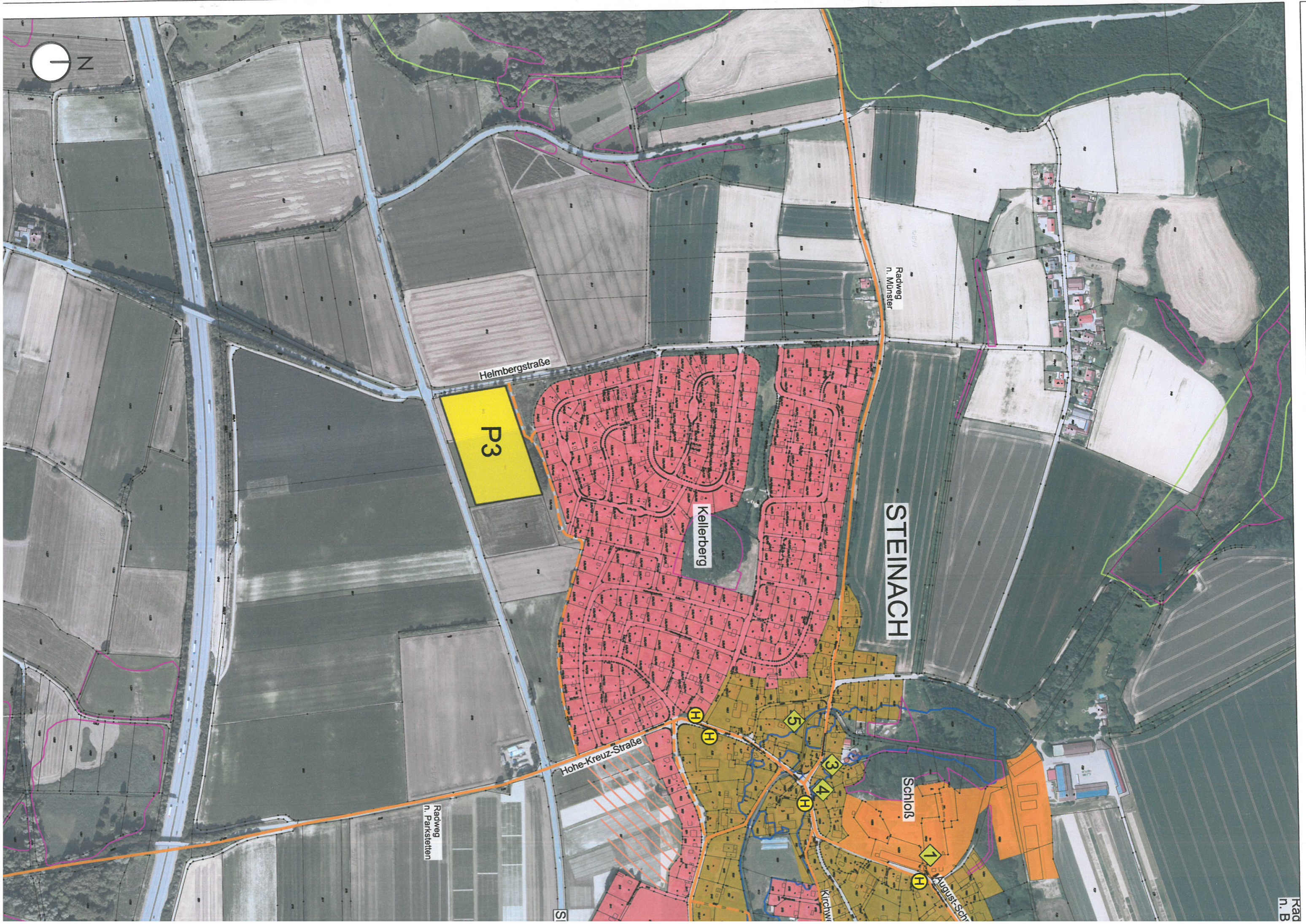
Im Hinblick auf die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß dem Ziel 5.3.2 LEP 2013 zur Lage in der Gemeinde ist dargelegt, daß am Hauptort Steinach aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein integrierter Standort nicht möglich ist.

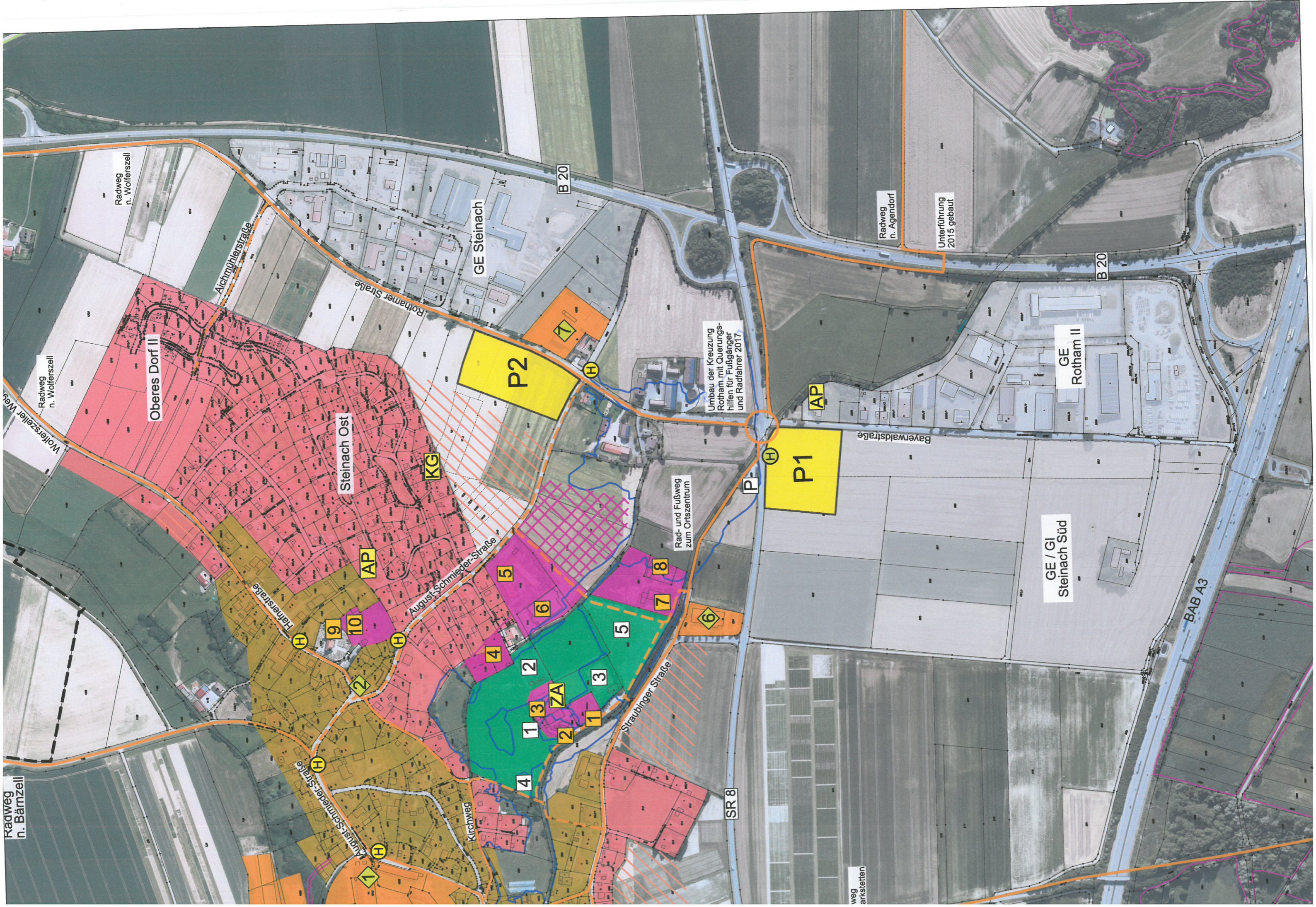
Bei der Prüfung der möglichen Alternativen in der Bewertung der dargestellten Potenzialflächen wird der Standort P1 seitens der Gemeinde Steinach als der geeignetste Standort für großflächigen Einzelhandel eingestuft. Alternative Standorte mit vergleichbar guten Eigenschaften sind am Hauptort Steinach nicht verfügbar.

4. Plananlagen

Lageplan E 1.0 - Siedlungsbereich Steinach mit Potenzialflächen

M 1 : 5.000





Radweg n. Wolferszell

Radweg n. Wolferszell

Radweg n. Bärnzell

Oberes Dorf II

Steinach Ost

GE Steinach

GE Rotham II

GE / GI Steinach Süd

Aichmühlstraße

Rothamer Straße

Hahnstraße

August-Schmieder-Straße

Kirchweg

Straubinger Straße

Bayerwaldstraße

B 20

B 20

SR 8

BAB A3

Radweg n. Agendorf

Unterführung 2015 gebaut

Umbau der Kreuzung Rotham mit Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer 2017.

Rad- und Fußweg zum Ortszentrum

weg arktetten

P2

P1

KG

AP

AP

ZA

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

P

7

2

9

10

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

5

6

7

8

5

6

7

8

6

4

2

3

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

4

2

3

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

4

2

3

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

1

3

2

4

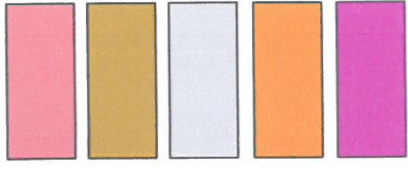
1

3

LEGENDE

Bauflächen

Bauflächen gemäß Darstellungen Flächennutzungsplan



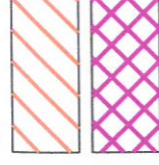
- 1 = Rathaus
- 2 = Feuerwehr
- 3 = Pfarrheim
- 4 = Kinderhaus St. Ursula
- 5 = Grundschule
- 6 = Sporthalle
- 7 = Bauhof
- 8 = Wertstoffhof
- 9 = Pfarrhof / Kirche
- 10 = "Alte Schule": VHS, Bücherei



Flächen für Sport und Freizeit

- 1 = Sportgelände ASV Steinach
- 2 = Stockbahnen
- 3 = Tennisclub Steinach
- 4 = Beach-Volleyball / Spielplatz
- 5 = Festplatz

Vorbehaltflächen für bauliche Entwicklung



Wohnbauflächen

Bauflächen mit zentralen Funktionen (z. B. betreutes Wohnen)

Nahversorgungseinrichtungen / Gastronomie



- 1 = Schloss-Restaurant
- 2 = Landhaus Krone
- 3 = Gasthaus Thanner
- 3 = Bäckereifiliale Wurm
- 5 = Getränkemarkt "Schluckspecht"
- 6 = EDEKA-Aktivmarkt

Ärztliche Versorgung



- AP = Arztpraxis
- ZA = Zahnarztpraxis
- KG = Krankengymnastik

Verkehr / Radwege

Überörtlicher und örtlicher Verkehr

BAB A3

Bundesautobahn 3 Passau - Regensburg

B 20

Bundesstraße 20 Straubing - Cham

SR8

Kreisstraße 8

Ruhender Verkehr



Pendlerparkplatz

Radwege



Überörtliche Radwegeanbindung

Örtliche Radwegeanbindung

Öffentlicher Personen-Nahverkehr



ÖPNV-Haltestelle



ÖPNV-Haltestelle geplant

Schutzgebiete und -objekte



Überschwemmungsgebiet entlang Steinachbach

Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern

