



„Erhardstraße West“

Gemarkung St.Nikola

Inhaltsverzeichnis

- 1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung**
 - 1.1 Einführung und Anlass der Planung
 - 1.2 Planungsziel
- 2. Beschreibung des Geltungsbereichs**
 - 2.1 Lage Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)
 - 2.2 Topografie
 - 2.3 Verkehrserschließung
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
 - 3.3 Fachplanungen
- 4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Baufelder/Abstandsflächen
- 5. Immissionsschutz und baulicher Schallschutz**
- 6. Belichtungsgutachten/Verschattungsanalyse**
- 7. Dachgestaltung**
- 8. Grünordnung**
- 9. Entwässerung**
- 10. Sonstige Hinweise**

Anlagen:

- **Schalltechnische Untersuchung**
- **Belichtungsstudie**

1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung (§1 Abs. 3 BauGB)

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Für das Gelände westlich der Erhardstraße wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB der Bebauungsplan „Erhardstraße-West“ aufgestellt.

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 18.04.2023 gefasst.

Durch den Zusammenschluss mehrerer Eigentümer von zum Teil erheblich sanierungsbedürftigen Gebäuden ergibt sich die Möglichkeit zu einer Neuordnung des Areals westlich der Erhardstraße. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen die Umwidmung des Areals zu einem Kerngebiet (§7 BauNVO).

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche ermöglicht werden. Eine sich aus Brachflächen ergebende städtebauliche Fehlentwicklung und Verödung wird verhindert und gleichzeitig wird dem städtebaulichen Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Zielsetzung ist die Schaffung von Flächen für Büro-, Verwaltung und Dienstleistungen in einem städtebaulichen geeigneten Bereich durch die Erweiterung des erfolgreichen „Quartier Mitte“ westlich der Erhardstraße um 2 Gebäudekomplexe, die sowohl untereinander als auch mit dem Bestand durch Erschließungsbrücken verbunden werden sollen.

Die vorgesehene Nutzung umfasst beispielsweise auch seitens des zuständigen Ministeriums anerkannt benötigte Einrichtungen für den Lehr- und Forschungsbetrieb der Universität in direktem Anschluss an den bestehenden Campus 2 sowie in fußläufiger Nähe zum Hauptcampus.

Dieser zentral gelegene Standort zwischen der Neuen Mitte Passau mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und der massiven Bebauung entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße eignet sich in besonderer Weise für eine –städtebaulich zu begrüßende – Nachverdichtung.

Hervorzuheben ist hier neben der Nähe zur Universität insbesondere die optimale Anbindung dieser Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) liegt unmittelbar östlich des Vorhabens und der Hauptbahnhof Passau sowie der ZOB I in der Bahnhofstraße sind in kurzer fußläufiger Entfernung schnell und einfach zu erreichen.

Ganz nach dem Gebot der innerstädtischen Nachverdichtung wird somit das Areal einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zugeführt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§9 Abs. 7 BauGB)

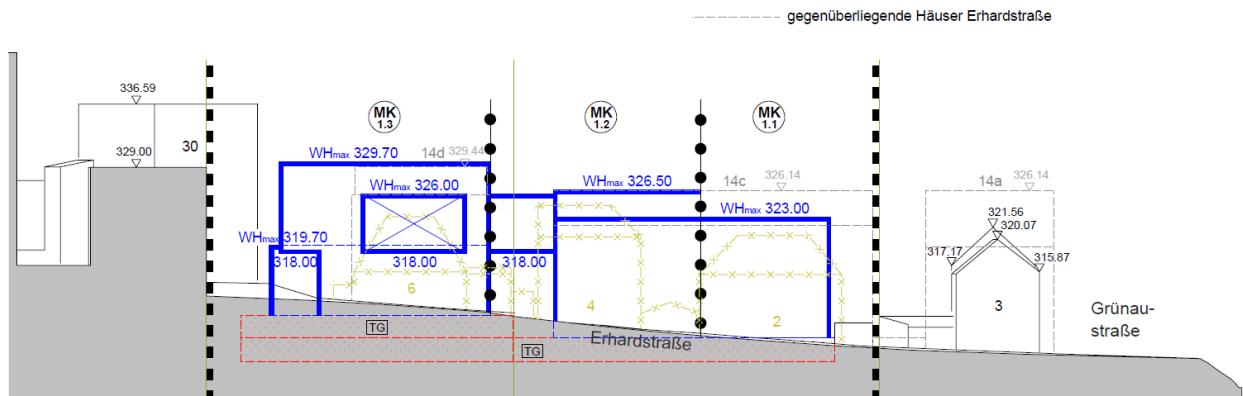
Das Planungsgebiet liegt ca. 1,1 km Luftlinie vom Stadtzentrum (Altes Rathaus) Passau in westlicher Richtung an der Erhardstraße. Es wird abgegrenzt im Norden von der straßenbegleitenden Bebauung an der Grünaustraße, im Osten und Süden von der Erhardstraße, bzw. der dichten Bebauung des Quartier Mitte, sowie im Westen von dichter Bebauung (vorwiegend Wohnnutzung) mit Nebengebäuden entlang der Firmianstraße.



Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst die Einzelparzellen Fl.Nr. **220/2** (690m²), **223** (200m²), **223/2** (10m²), **224** (426m²) und **225** (820m²) sowie Teilflächen von Fl.Nr. **209** (ca. 154m²), **210** (ca. 273m²), **226** (ca. 90m²), **228/1** (ca. 383m²) und **232** (ca. 99m²). Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 3.145m².

2.2 Topografie

Das Gelände fällt von Süden von ca. 314.50 ü. NHN. nach Norden hin um ca. 7.00m ab auf ca. 307.50 ü. NHN.



Schematische Ansicht von der Erhardstraße

2.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von Osten über die Erhardstraße erschlossen. Die Tiefgarage wird zudem an die bestehende Tiefgarage des Quartier Mitte mit Zufahrt von der Grünaustraße angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die unmittelbare Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sowie zum Hauptbahnhof.

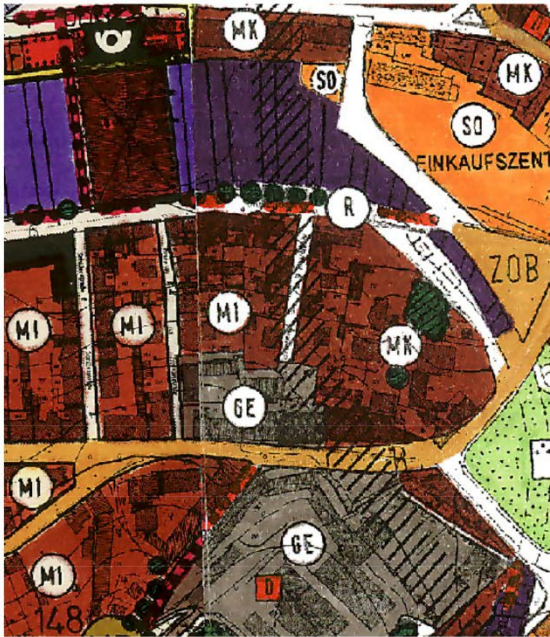
Mit dem Bebauungsplan „Erhardstraße West“ wird das „Quartier Mitte“ westlich der Erhardstraße erweitert. Insgesamt wird hierdurch ein Gesamtgebäudekomplex entstehen, die miteinander verflochten sind und auch baulich verbunden werden. Dies ergibt sich aus einer unterirdischen Verbindung der Bebauung beidseits der Erhardstraße, insbesondere mit Tiefgaragen, teilweise aber auch mit einer oberirdischen Verbindungsbrücke. Dieses Planungsziel samt den baulichen und funktionalen Verbindungen machen es erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan in Bezug auf die Erhardstraße anzupassen.

Eine solche Planung ist auch umsetzbar (§ 1 Abs. 3 BauBG), da die Voraussetzungen für die Teileinziehung der Erhardstraße vorliegen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist zur Erschließung der an die Erhardstraße angrenzenden und damit über die Erhardstraße erschlossenen Grundstücke eine Widmung in der derzeitigen Straßenlänge nicht mehr erforderlich. Hierfür reicht die im Bebauungsplan verringerte öffentliche Verkehrsfläche aus. Die Hinterliegergrundstücke stehen alle im Eigentum der Kapfinger Gruppe und liegen bereits heute nicht an der Erhardstraße an. Die teilweise Einziehung der öffentlichen Straßenfläche um ca. 50 qm ändert hieran nichts. Tatsächlich wird die Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke durch die Möglichkeit der Verschmelzung der Grundstücke bzw. durch die Eintragung von Geh- und Fahrtrechten erreicht.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

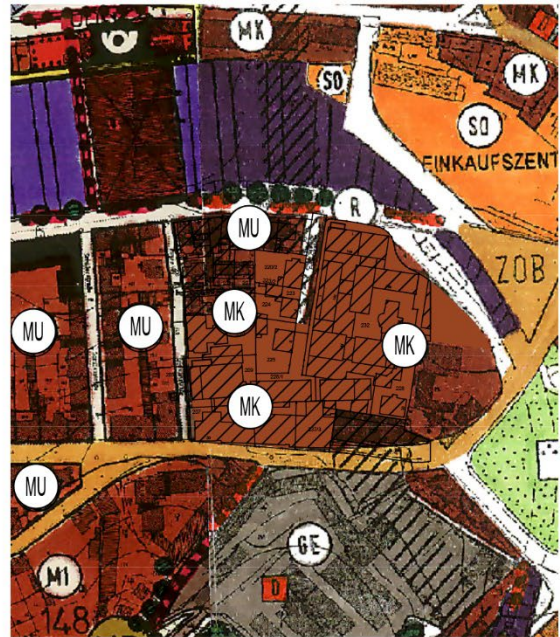
Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet momentan ein Mischgebiet (MI gem. §6 BauNVO) dar. Er soll entsprechend der geplanten Neunutzung im Wege der Berichtigung (§13a BauGB) angepasst werden und künftig ein Kerngebiet (MK gem. §7 BauNVO) darstellen.



FNP Bestand

Ohne Berichtigung der 13a Verfahren:

- Erhardstraße/Grünaustraße, 5. Änderung
- Ehemaliges Presseareal an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße/Firmianstraße
- MU im Umfeld der Nibelungenstraße



FNP Berichtigung

Mit Berichtigung d. abgeschlossenen und genehmigten 13a Verfahren:

Mit dieser Berichtigung kann das Planungsgebiet an den Umgebungscharakter der umgebenden Bauquartiere angeglichen werden und der nun geplanten Nutzung zugeführt werden.

3.2. Bebauungspläne

Der neu aufzustellende Bebauungsplan überlagert in marginalen Teilbereichen die Bebauungspläne „Ehem. Presseareal an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße/Firmianstraße“ sowie „Erhardstraße/Grünaustraße“.

3.3 Fachplanungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage weiterer Fachplanungen aufgestellt

- Schallschutzgutachten
- Belichtungsgutachten

Im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude/Freimachung des Baufeldes werden zusätzliche Gutachten zu Altlasten und ggf. zu Kampfmitteln erstellt.

4. Städtebauliche Planung/Erläuterung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere im § 9 Abs. 1 unter den Nummern 1 - 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Allgemeines Wohngebiet

Das Baufeld im Planungsgebiet wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt.

- a) Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen nach §7(2) Nr. 5 sind nicht zulässig.
- b) Sonstige Wohnnutzungen nach §7(2) Nr. 7 sind ausschließlich innerhalb von MK 1.1 zulässig.
- c) Die nach §7(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen nach §7(3) Nr. 1
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe nach §7(2) Nr. 2sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbauten wird die Grundflächenzahl mit 0.70 als zulässige Zahl nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für **MK 1.1** und **MK 1.2** bezieht sich auf die Gesamtheit der Flurstücke **220/2** (690m²), **223/2** (10m²), **223** (200m²) sowie **224** (426m²) mit einer Gesamtfläche von **1.326m²**

Die Grundflächenzahl für **MK 1.3** bezieht sich auf die Gesamtheit der Flurstücke **225** (820m²) sowie Teilflächen von Fl.Nr. **209** (ca. 154m²), **210** (ca. 273m²), **226** (ca. 90m²), **228/1** (ca. 383m²) und **232** (ca. 99m²) mit einer Gesamtfläche von **ca. 1.819m²**

Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,70 darf durch Anlagen nach §19(4) Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.85 überschritten werden.

Die max. Wandhöhen werden, bezogen auf NHN abgeleitet aus der benachbarten Bebauung festgesetzt.

Die max. Anzahl der Geschosse ist ebenfalls abgestimmt auf die benachbarte Bebauung. Die maximal zulässige Geschossfläche ab Erdgeschossenebene (GFmax) beträgt für:

MK 1.1: 875m²

MK 1.2: 1.935m²

MK 1.3: 3.035m²

4.3 Bauweise

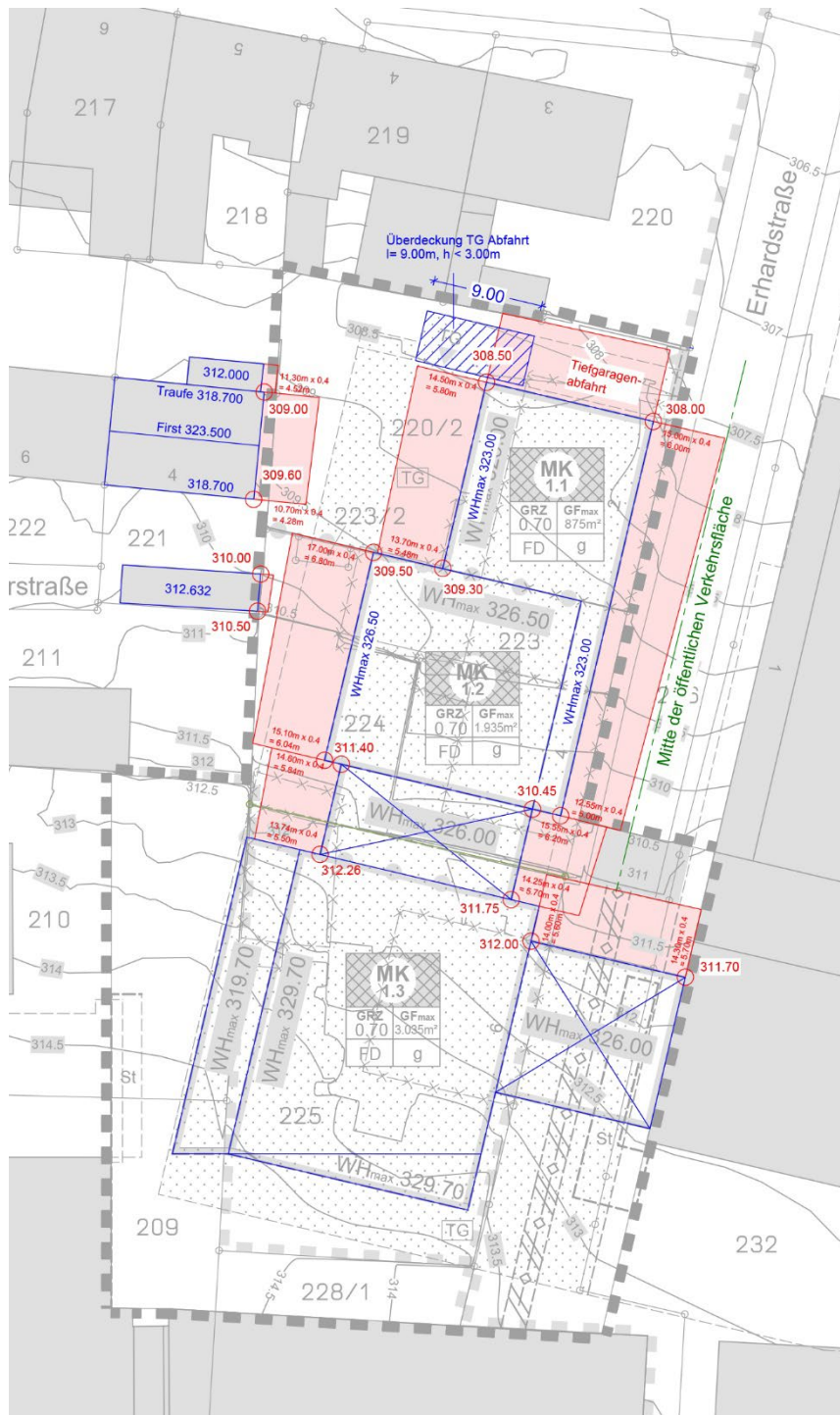
Als Bauweise wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 Baufelder, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese sind so konzipiert, dass sich gut belichtete und gut nutzbare Platz- und Innenhofflächen ergeben, die den entsprechenden Schallschutzerfordernissen Rechnung tragen und die auch einen prägnanten und klar definierten Stadtraum schaffen.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet sind von Art.6 BayBO abweichende Abstandsflächen zulässig (Art.6(5) Satz 2 BayBO).

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Bebauung ist auch nachbarverträglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Dies folgt schon aus der Tatsache, dass die geltenden Abstandsflächen der BayBO eingehalten sind. Besondere Umgebungsbedingungen, die zu einer atypischen Situation führen, sind nicht vorhanden, da sich die künftige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die bereits vorhandene Baustruktur einfügt und im Übrigen zu schutzwürdigen Nachbarwohnnutzungen Rücksicht nimmt. Besonders ist hier auf die Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 221, Gemarkung Passau, zu verweisen. Das dort vorhandene mit der Giebelseite grenzständige Wohngebäude weist zur neuen Bebauung im Bebauungsplan einen Abstand auf, der über die Anforderungen der BayBO erheblich hinausgehen. Vorhanden ist ein Abstand von 16.30 m, so dass mit einer Wandhöhe von 14,5 m sogar ein Gebäudeabstand von größer 1 H zur Grundstücksgrenze gegeben ist. Dabei wird nicht verkannt, dass in der grenzständigen Außenwand des Nachbargebäudes Fensteröffnungen vorhanden sind. Auch unter Berücksichtigung von solchen Belichtungsöffnungen sind aufgrund der Gebäudeabstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten.



Plandarstellung der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach Art.6 BayBO (0,4h)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster). Sie sind nur als offene Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Zufahrten sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Immissionsschutz und baulicher Schallschutz

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von öffentlichem Schienen- und Straßenverkehr. Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmquellen wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung (Prognose und Beurteilung der einwirkenden Geräuschimmissionen sowie der Geräuschimmissionen der geplanten Tiefgarage, Steger&Partner Lärmschutzberatung, 81247 München, Bericht 6414/B1/hu vom 14.08.2023) erarbeitet, die Gegenstand dieses Verfahrens wird.

Diese kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?74004> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der Höhenentwicklung der Gebäude bzw. des nach Süden ansteigenden Geländes kommen vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und/oder -wällen nicht in Betracht.

Um der sehr hohen Geräuschbelastung insbesondere im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verursacht durch den Bahnverkehr auf der nördlich bzw. nordöstlich gelegene Bahnstrecke Passau – Linz sowie durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßenabschnitten, Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz führen implizit auch dazu, dass Schlafräume von Wohnungen nur mit erheblichem baulichem Aufwand im Bereich der Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahn geplant werden können.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln weit über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Tiefgarage

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch geprüft, ob dem Grunde nach die Errichtung der Tiefgarage in der geplanten Form mit ca. 106 Pkw-Stellplätzen schalltechnisch verträglich ist.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und in der lautesten Nachtstunde die für Kerngebiete geltenden Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Die Tiefgarage ist somit auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Auch das jeweils zulässige Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten tagsüber und nachts sicher eingehalten.

6. Belichtungsgutachten/Verschattungsanalyse

Um den Einfluss der Neubebauung auf die Belichtung der umgebenden Bestandsbebauung beurteilen zu können wurde eine Verschattungsanalyse nach DIN EN 17037 (GN Bauphysik, 81241 München, Nr. 992223/142518-1, die ebenfalls Gegenstand dieses Verfahrens wird.

Diese kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?74004> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Verschattung der neuen kompakten und nachverdichteten Baukörper überwiegend zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargebäude kommt.

7. Dachgestaltung

Im Sinne einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung und auch im Sinne einer zeitgemäßen Nutzung der Dachgeschosse sollen die Baukörper Flachdächer erhalten die extensiv begrünt werden sollen.

Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen) sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 1,5m zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind über die maximale Wandhöhe hinaus bis max. 1,5m zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.

8. Grünordnung

Unbebaute bzw. nicht zur Erschließung genutzte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat u.a. mit mittleren bis kleineren standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität STU 20-25, zu erfolgen. Mindestens 1 Baum je 200m² Freifläche.

Die Umsetzung ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans als Teil des Bauantrages nachzuweisen.

9. Entwässerung

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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 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 800m² 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. Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

10. Sonstige Hinweise

In den sonstigen Hinweisen wird auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, auf die Erstellung bzw. auf den Umgang mit Stromleitungen, auf die Versorgungsmöglichkeit mit Erdgas bzw. Fernwärme, auf die Erstellung und den Umgang mit Telekommunikationsleitungen, auf die Wasserversorgung und auf die Entsorgung von Abfallstoffen und Müll hingewiesen. Zudem wird auf bodendenkmalpflegerische Belange hingewiesen.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck

Jürgen Dupper

Referent für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister