



Stadt Passau

**EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN P1**

M 1/1000

BEBAUUNGSPLAN
ARCHITEKTEN DIPL. ING.
E. WENZL + M. HUBER
MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH

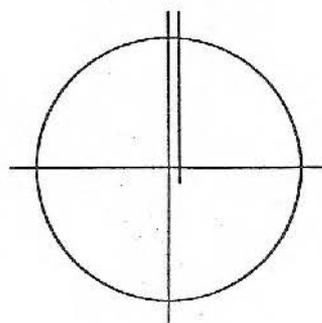
GRÜNORDNUNGSPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DIPL.-ING. BARBARA FRANZ
ILZLEITE 22
94034 PASSAU

BEARBEITUNG VERKEHR/ENTWÄSSERUNG
ING. BÜRO
ELMAR SLAMA
IM ORT 14 A
94032 PASSAU

18.06.1996 / 04.11.1996



PASSAU
Leben an drei Flüssen



BEBAUUNGS-/GRÜNORDUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK P 1

GEMARKUNG HAIDENHOF

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.06.1996 mit Begründung hat vom ...28.08.1996... bis ...27.09.1996... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. ...19... vom ...21.08.1996... bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ...04.11.1996... gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 09 BayBO als Satzung beschlossen.



Siegel

Passau, ...05.11.1996.....

STADT PASSAU

J.V.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor of Passau.

Oberbürgermeister

Handwritten initials in blue ink, possibly 'M. Klein'.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom ...10.01.1997... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, ...10.01.1997.....

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

J.A.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the State Secretary of Lower Bavaria.

Hafner

Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. ...3... am ...05.02.1997... rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.



Siegel

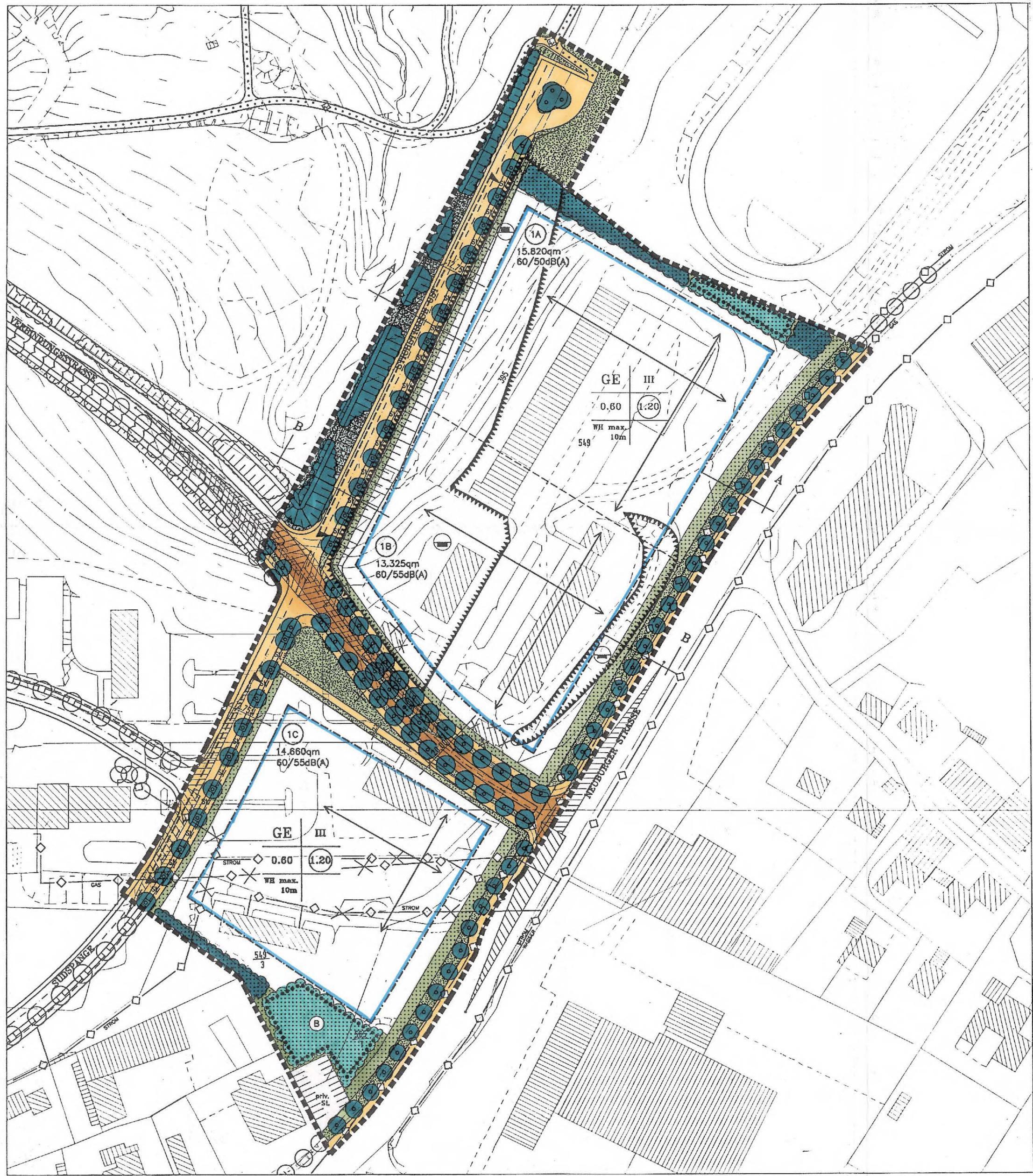
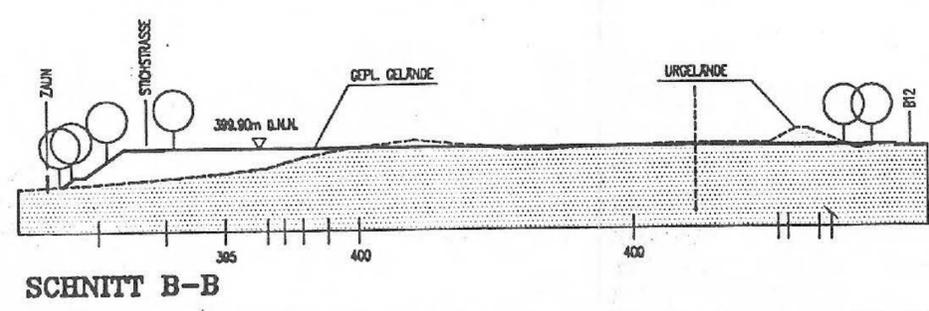
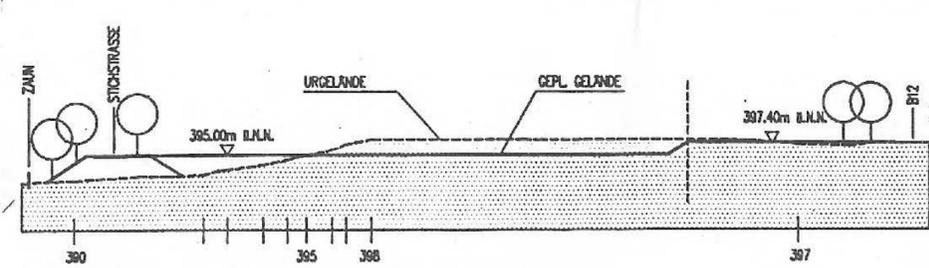
Passau, ...06.02.1997.....

STADT PASSAU

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor of Passau.

Oberbürgermeister

Handwritten initials in blue ink, possibly 'M. Klein'.



I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
(in der Fassung vom 23.01.1990)
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in der Tabelle A überschreiten:

Tabelle A

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)

Gebiet	L_w	
	Tag	Nacht
1A	60,0	50,0
1B	60,0	55,0
1C	60,0	55,0

- Betriebsleiterwohnungen und Büros sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

Zusätzlich ist ausreichender Schutz gegen die Geräuschemission vom Kombinationsbad und durch den Dult-Betrieb nachzuweisen.

- Unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten mit Geldspielautomaten o.ä.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

GFZ 1,2 zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH_{max} Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO zu bestimmen.

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen mit den gesetzlichen seitlichen Grenzabständen gemäß BayBO zulässig. In der Schutzzone von Elektroleitungen sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Energieversorger zulässig.

4. Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs.2 Nr.3 u. Abs.4 BauGB)



überörtliche Hauptverkehrsstraße (BW-Spange)



überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

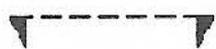
6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 12, 14 u. Abs.6 BauGB)

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 u. Abs.6 BauGB)



unterirdisch

9. Grünordnung (§9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

9.1 Bepflanzung



Bäume und Sträucher zu erhalten
§9 Abs. 1 Nr.25b) BauGB



Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1
§9 Abs. 1 Nr.25a) BauGB

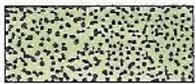


Bäume und Sträucher zu pflanzen nach Artenliste 3
§9 Abs. 1 Nr.25a) BauGB

9.2 Grünflächen

9.2.1 Öffentliche Grünflächen

§9 Abs. 1 Nr.15, Nr.20 BauGB



Straßenbegleitende Grünflächen



Sukzessionsflächen

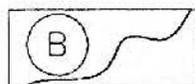
9.2.2 Private Grünflächen

§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB



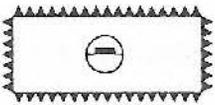
Grundstücksbegrenzende Grünflächen/
Trenngrünstreifen

9.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt

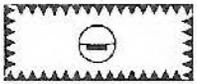


Biotopflächen
§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. mit Art.3 Abs.5 BayNatSchG

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr. 17 u. Abs.6 BauGB)



Aufschüttung, Lage der Böschungskanten



Abgrabung, Lage der Böschungskanten

11. Sonstige Planzeichen

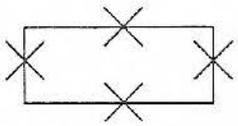


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Firstlinie, Gebäudehaupttrichtung

z.B. 65/55 dB(A) Angabe für zulässigen Schalleistungspegel (Tag/Nacht)



Beseitigung von Gebäuden bzw. sonstigen baulichen Anlagen

bzw.



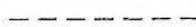
St

öffentlicher Stellplatz

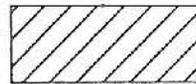
12. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Hauptgebäude



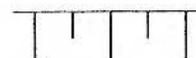
bestehendes Nebengebäude

549/3

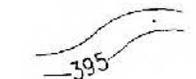
Flurnummer

St

privater Stellplatz



Böschung



Höhenlinie



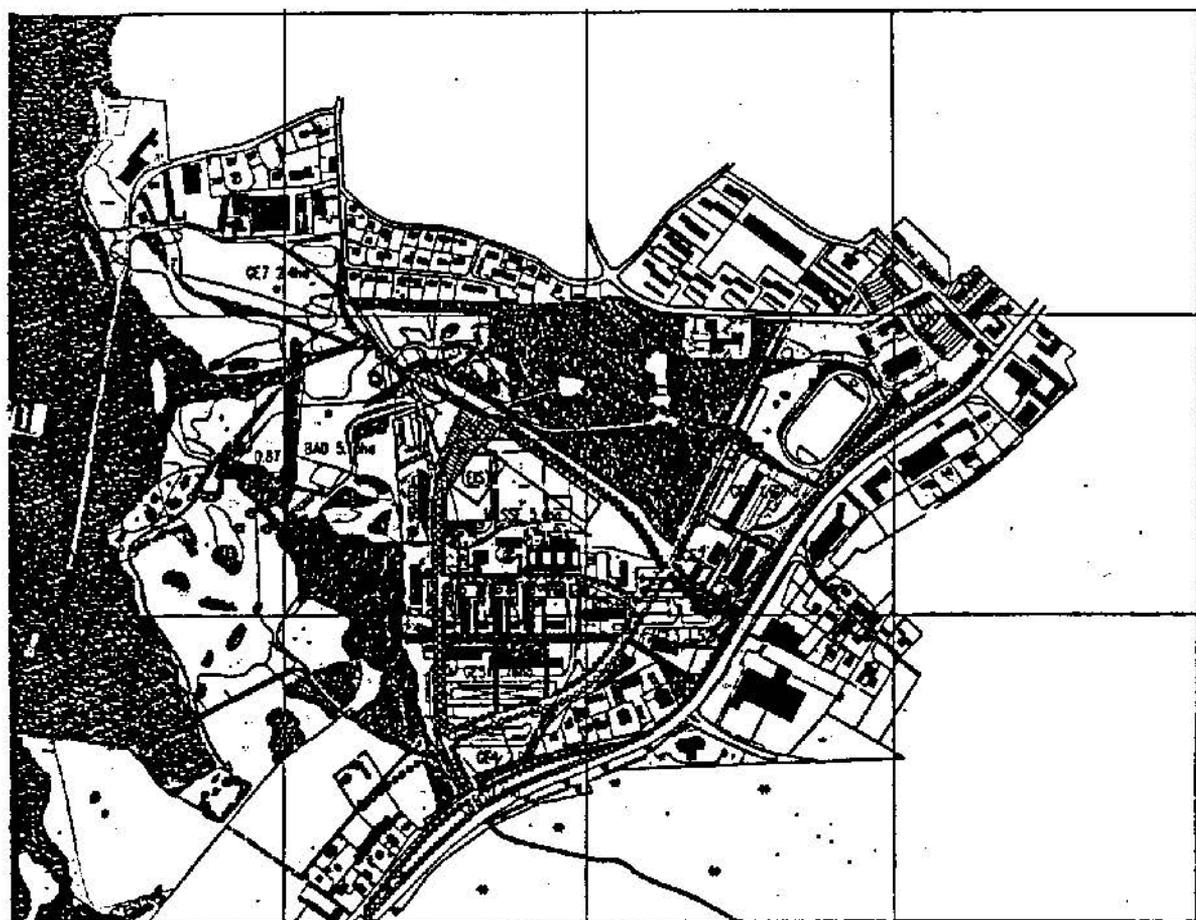
Sichtdreieck



Straßenachse

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE PASSAU - KOHLBRUCK GRÜNORDNUNGSPLAN P1

GRÜNFLÄCHEN UND VEGETATION BESTAND M 1:1000



STÄDTEBAU:

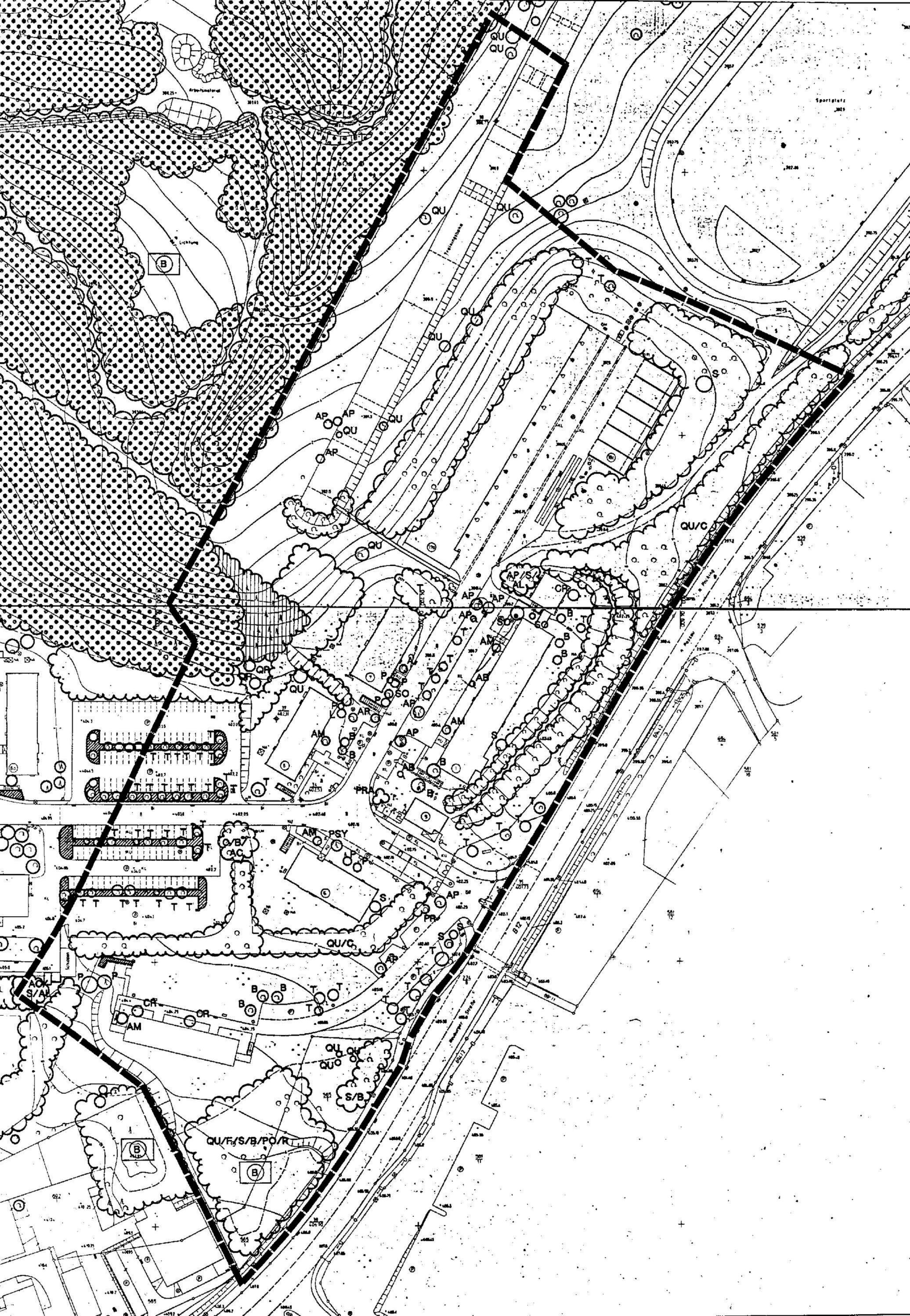
ARCHITEKTEN DPL. ING.
E. WENZL + M. HUBER
MARIA AM SAND 7
94182 VORNBACH
TEL.: 08603/712
FAX: 08603/1696

LANDSCHAFTSPLANUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DPL. ING. BARBARA FRANZ
ILZLEITE 22
94084 PASSAU
TEL.: 0851/42839
FAX: 0851/42624

VERKEHR/ENTWÄSSERUNG:

DPL. ING. E. SLAMA
AM ORT 14a
94032 PASSAU
TEL.: 0851/2688
FAX: 0851/31909



B

B

B

Sportplatz

QU/C

QU/C

QU/F/S/B/PO/R

AM

CR

S/A

QU

QU

S/B

AM

PSY

AM

QU

BÄUME

AB	ABIES SPEC. - TANNE
AC	ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
AG	ACER GINNALA - FEUERAHORN
AP	ACER PLATAN./PSEUDOPLAT. - SPITZ-/BERGAHORN
A	ACER SPEC. - AHORN
AL	ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZERLE
AM	AMELANCHIER SPEC. - FELSENBIRNE
B	BETULA PENDULA - WEISSBIRKE
C	CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
CR	CRATAEGUS SPEC. - DORN
F	FAGUS SILVATICA - ROTBUCHE
L	LARIX SPEC. - LÄRCHE
M	MALUS SPEC. - ZIERAPFEL
P	PICEA ABIES - FICHTE
PST	PINUS STROBUS - WEYMOUTH'S-KIEFER
PSY	PINUS SILVESTRIS - KIEFER
PO	POPULUS SPEC. - PAPPEL
PR	PRUNUS SPEC. - ZIERKIRSCHEN ODER -PFLAUME
PRA	PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHEN
QU	QUERCUS ROBUR - STIELEICHE
QR	QUERCUS RUBRA - AMERIKANISCHE ROTEICHE
R	RUBUS SPEC. - BROMBEERE
S	SALIX SPEC. - WEIDE
SO	SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERBAUM
T	TILIA CORDATA/PLATYPHYLLOS - WINTER-/SOMMERLINDE

HECKEN UND GEHÖLZE



LAUB- BZW. LAUBMISCHWALD



GESCHLOSSENE GEHÖLZFLÄCHEN
(BÄUME UND/ODER STRÄUCHER)



FICHTENGRUPPE



FICHTENAUFFORSTUNG

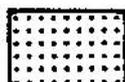


GESCHNITTENE HECKE

GRÜNFLÄCHEN

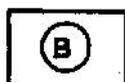


WIESEN- BZW. RASENFLÄCHE

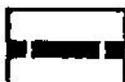


MAGERWEIDE

SCHUTZWÜRDIGE FLÄCHEN



BIOTOP NICHT ERSETZBAR



GRENZE BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



PASSAU

Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGS-/GRÜNORDUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK P 1

Gemarkung Haidenhof



STADT PASSAU

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK

P 1

Gemarkung Haidenhof

Bearbeitung Städtebau

Arch. Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn
TEL.: 08503/712 FAX: 08503/1596

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau
TEL.: 0851/42839 FAX: 0851/42624

Bearbeitung Verkehr/Entwässerung

Ing.-Büro
Dipl.-Ing. Elmar Slama
Im Ort 14 a
94032 Passau
TEL.: 0851/2688 FAX: 0851/31903

04.11.1996

INHALTSVERZEICHNIS:

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
4. Versorgungseinrichtungen
5. Überörtlicher Verkehr
6. Verkehrsflächen
7. Flächen für Versorgungsanlagen
8. Hauptversorgungsleitungen
9. Grünordnung
10. Abgrabungen
11. Sonstige Planzeichen

II. Festsetzungen durch Text

- A. Bauliche Nutzung
- B. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- C. Grünordnung

III. Hinweise

IV. Begründung

II. Festsetzungen durch Text

A. Bauliche Nutzung

1. Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Materialwahl, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und in den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht in festgesetzten Pflanzenstreifen liegen.

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, sind sie mit mind. 60 cm Erdreich zu überdecken und einzugrünen.

Die erforderliche Anzahl ist in der Stellplatzverordnung der Stadt Passau geregelt.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

B. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 98 BayBO)

1. Gebäude

Hauptgebäudeachsen bzw. -fassaden sind parallel zu den eingezeichneten Firstlinien zu errichten.

1.1 Gebäudelage

1.2 Dachausbildung

zulässig sind folgende Dachausbildungen:

Satteldach (SD) 5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m

Zeltdach (ZD) 5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m

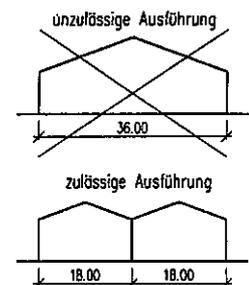
Walmdach (WD) 5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m

Pultdach (PD) 5° - 20°
5° - 10° bei Gebäudebreiten über 10 m

Sheddach

Tonnendach (TD) max. Scheitelhöhe $b/8$

Flachdach (FD)



für geneigte Dachflächen sind folgende Deckungsmaterialien zulässig:

- Blecheindeckung (in Naturtönen)
- Faserzementplatten in grau oder anthrazit
- Ziegel- bzw. Betonsteinplatten in grau oder anthrazit

Bei Gebäudetiefen über 18m muß ein geneigtes Dach in mehrere gleichartige Dachflächen aufgeteilt werden.

Dachaufbauten für betriebliche Technik und Solaranlagen sind bis 2,0 m über OK Dachhaut zulässig.

1.3 Fassaden

1.3.1 Farbgebung

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen. Entsprechende Farbmuster sind am Bau anzusetzen.

Generell sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3.2 Werbung

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbewirksamkeit soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend einladend als aggressiv - bestimmend, sein. Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Passau errichtet werden.

c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 72 BayBO `94.

1.4 Sockelausbildung

Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 1,2 m ab festgelegter bzw. natürlicher Geländeoberkante betragen.

Bei geneigtem Gelände sind ausnahmsweise auch höhere Sockelzonen zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt davon unberührt.

1.5 Baumsturzzonen

Gebäude innerhalb von Baumsturzzonen (25 m) sind bautechnisch so auszuführen, daß sie einem Baumschlag widerstehen. Ein entsprechender statischer Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

B. Außenanlagen

2. Außenanlagen

2.1 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur bei gelände- oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m haben und sind nach Möglichkeit einzugrünen.

2.2 Böschungen

Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von max. 5 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1,5.

Sie sind nach Möglichkeit weich zu modulieren und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

2.3 Einfriedung

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Metall- und Maschendrahtzäunen sind in einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

Andere Materialien, massive Einfriedungen sowie die Ausbildung von gemauerten oder betonierten Sockelbereichen sind ausgeschlossen.

Sind an Grundstücksgrenzen private Grünflächen im Anschluß an öffentliche Gehwege durch Planzeichen festgesetzt, so sind diese privaten Grünflächen von Einfriedungen freizuhalten: ein Zaun kann erst an der dem Grundstück zugewandten Innenseite der Grünfläche errichtet werden.

C. Grünordnung

1. Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.1 Bäume und Sträucher

- 1.1.1 Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 m² Grundstücksfläche nach Artenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

Bestandsbäume gleicher oder besserer Pflanzenqualität (STU 18-20 cm), die innerhalb zu erhaltender Pflanzflächen stehen, können bis zu 30 % auf die geforderte Gesamtzahl der Bäume angerechnet werden.

- 1.1.2 Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Säulenförmige Bäume sind zur Begrünung der Parkplätze nicht zulässig.

Die Parkplatzbäume sind auf die nach 1.1.1 geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

- 1.1.3 Zwischen den Privatgrundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn Trenngrünstreifen als dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Flächen festgesetzt. Bei Änderung der Grundstücksgrenzen ist grundsätzlich die Herstellung von Trenngrünstreifen zum Nachbarn in einer Breite von mindestens 3,00 m beizubehalten. Die Flächen für Trenngrünstreifen sind nach Artenliste 3 zu bepflanzen.

Wird bei zunehmend kleinteiliger Grundstücksparzellierung durch die Anlage der Trenngrünstreifen der geforderte Grünflächenanteil von 20 % je Grundstück nach 2.2 überschritten, so kann von der Anlage der Trenngrünstreifen abgesehen werden.

- 1.1.4 Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

1.1.5 Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

1.1.6 **Artenliste 1:**

Straßenbäume und Parkplatzbäume:

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum 'Baumannii' - gefülltblühende Roßkastanie

Platanus acerifolia - Platane

Populus nigra 'Italica' - Säulenpappel

Prunus avium 'Plena' - gefülltblühende Vogelkirsche

Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' - Kegelakazie

Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde

1.1.7 **Artenliste 2:**

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18 - 20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus silvatica - Buche

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche

Quercus robur - Eiche

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' - Kegelakazie

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.1.8 Artenliste 3:

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse) sowie standortgerechte Gehölze gemäß Vegetationsbestand:

Pflanzenstand 1 St./m²

Bäume:

Hochstamm 2 x v.o.B. STU 12 - 14 cm	Anteil 2/3
Heister 2 x v.o.B. 125 - 150 cm	Anteil 1/3

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Populus tremula - Zitterpappel
Quercus robur - Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum

Sträucher:

2 x v.o.B. 60 - 100 cm

Corylus colurna - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus racemosa - Traubenholunder

1.1.9 Nadelgehölze und Ziergehölze in repräsentativen Grünflächen oder in Zuordnung zu Aufenthaltsbereichen sind zusammen in einem Anteil von ca. 20 % der Gesamtpflanzung zulässig.

Standortgerechte Nadelgehölze gemäß potentieller natürlicher Vegetation:

Abies alba - Tanne
Pinus silvestris - Kiefer

1.2 Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB

Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straßen sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

Entlang der Straßenböschungen ist ein naturnaher Waldrand im Anschluß an den bestehenden Wald neu aufzubauen. Demzufolge wird die Pflanzung dichter Gehölzgruppen gemäß Artenliste 3 festgesetzt. Zwischen den dicht bepflanzten Gehölzgruppen werden entlang der Straßenböschungen offene Flächen, die sich selbst zu überlassen sind, als Sukzessionsflächen festgesetzt. Der Anteil der Sukzessionsflächen beträgt ca. 30 %. Im Bereich der Sukzessionsflächen ist kein Oberboden aufzubringen.

2.2 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen sowie Baumgruppen locker zu bepflanzen (Artenliste 2).

3. Verkehrsflächen

3.1 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- Betonpflaster mit oder ohne Rasenfuge, quadratisch, grau
- Natursteinpflaster mit oder ohne Rasenfuge

3.2 Stellplätze auf Privatgrundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

Materialien für Stellplätze:

- Wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

3.3 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind mit der Grünordnung im Straßenraum abzustimmen. Ein- und Ausfahrten sind zwischen den jeweiligen Baumstandorten in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4. Freiflächenregelung bei Überschreitung der zulässigen GRZ

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,6 sind die zusätzlich zu befestigenden Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien - wie in 3.2 festgesetzt - auszuführen. Werden andere Belagsmaterialien verwendet, so ist ein Ausgleich in Form von Dachbegrünung zu erbringen. Der Ausgleich hat in einem Flächenverhältnis von mindestens 1:3 (Grundfläche zu Dachfläche) zu erfolgen.

5. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

III. Hinweise

1. Altlasten

Für den ehemaligen Kasernenbereich Passau-Kohlbruck wurde eine Altlastenuntersuchung von der IBA-GmbH Pocking im Jahre 1994 durchgeführt. An einigen Stellen wurden leichte Bodenverunreinigungen festgestellt. (Entsprechende Sanierungsvorschläge und weitere Maßnahmen s. Altlastengutachten).

Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, daß auch an anderen Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannt Altlastenablagerung vorgefunden werden. Dabei kann es sich unter Umständen um umwelt- bzw. gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um eine Gefährdung zu vermeiden und um eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen der Stadtverwaltung Passau anzuzeigen.

2. Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im betroffenen Gelände befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Stadtplanungsamt Passau bzw. Stadtarcheologie zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Stadt Passau einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

4. Löschwasserversorgung

vgl. Angabe Kreis- bzw. Stadtbrandrat

Werden bei Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies im Rahmen der einzelnen Bauanträge aufzuzeigen.

5. Zufahrtswege

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihren Zufahrten müssen nach Art. 3 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

6. Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom Landshut, 84026 Landshut, Dienststelle PIL
so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. Leitungs- und Wegerechte

Die Bebaubarkeit der durch Baugrenzen ausgewiesenen Flächen kann ggf. durch bestehende Leitungs- und Wegerechte sowie durch bestehende Leitungen eingeschränkt werden.

8. Hinweise zum Umweltschutz

Die Stadt Passau bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

8.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

8.2 Fassadenbegrünung

Fassaden von Produktionshallen, Lagerhallen, Fahrzeughallen und sonstigen Nebengebäuden sollten in Anbetracht der positiven stadtökologischen Wirkung insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Für rankende und schlingende Pflanzen müssen entsprechende Kletterhilfen angebracht werden.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten in Hinblick auf die Reduzierung versiegelter Flächen in Gewerbegebieten extensiv begrünt werden. Hiermit wird ein wesentlicher stadtökologischer Beitrag zur Wasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

8.4 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

8.5 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

8.6 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.

- Einbau von Wasserspararmaturen
- Spartaste für Toilettspülkästen
- Zur Bewässerung der Grünflächen sollte nur Regenwasser verwendet werden (mit Regenwassersammelbecken).
Die Möglichkeit von Sickeranlagen ist zu prüfen.

8.7 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand

IV. Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Passau-Kohlbruck P1

1. Aufgaben und Ziele

1.1 Anlaß, Auftrag und Abwicklung der Planung

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Durch die Truppenreduzierung in Europa, als Folge der Entspannung des Ost-West-Verhältnisses wurden u.a. auch in Passau militärische Liegenschaften frei. Die künftige Nutzung dieser Flächen eröffnet für die Stadtentwicklung große Chancen.

Die GGP mbH hat einen Großteil der Bundeswehrflächen erworben, um hier verschiedene Nutzungsbereiche zu entwickeln.

Im ehemaligen Kasernengelände soll ein attraktives Gewerbe-, Freizeit- und Messegelände entstehen.

Diese Nutzungsschwerpunkte wurden aus einer Vielzahl von Flächen- bzw. Nutzungsvorschlägen ausgewählt, nachdem gerade in diesem Bereich ein enormes Flächendefizit im Stadtgebiet vorliegt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Rahmenplan, aufbauend auf verschiedene Fachgutachten erstellt, um fundierte Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erhalten.

Für die Fläche P1 wurde im Rahmenplan gewerbliche Nutzung vorgeschlagen.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten mit entsprechender landschaftlicher Eingliederung entspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung.

„Die Region ist in ihrer Gesamtheit zu stärken und zu entwickeln, daß die aus der Randlage zu den wirtschaftlichen Zentren des Landes ergebenden Nachteilen ausgeglichen bzw. gemildert werden“.

Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen.

Daneben steht gleichrangig die Forderung:

„Auf der Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft“ soll hingewirkt werden. Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Donaauraum sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Festsetzungen mit Angaben zur baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Passau in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt.

1.2 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehem. Gelände der Bundeswehr in Passau-Kohlbruck zu sichern. Im wesentlichen sollen die bereits bebauten und erschlossenen Bereiche dieses Gebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die wertvollen Grünflächen im Gebiet wurden in einem Fachgutachten ermittelt und bewertet und sollen künftig unter Naturschutz stehen.

Soweit Teile dieser Flächen für Hoch- oder Tiefbauten benötigt werden, soll aufbauend auf die Aussagen des Rahmenplanes „BW-Gelände Passau Kohlbruck“, durch die Bauleitplanung eine Minimierung dieser Flächen bzw. ein Ausgleich dafür geschaffen werden.

Die künftige Bebauung soll bestehende Siedlungsbereiche abrunden und soll sich insgesamt zu einem Gebiet mit einzelnen gut durchgrüntem, überschaubaren Quartieren mit hohem Identifikationswert entwickeln.

1.3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse München - Mühldorf - Passau - Freyung (CSFR).

Das Oberzentrum Passau (Region Donau-Wald/12) soll als leistungsfähiges Zentrum die Entwicklung der Region günstig beeinflussen.

Die übergeordneten Ziele der Regionalplanung wurden bereits unter Pkt. 1 „Planungsanlaß, Ziele“ genannt.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen auf dem geplanten Gewerbegebiet spielt die Erhaltung der Vielfalt und Schönheit der Landschaft eine große Rolle.

Der landschaftliche Eingriff, insbesondere in bisher unbebauten Bereichen erfordert angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Schonung anderer landschaftlich wertvoller Bereiche im Stadtgebiet.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet war bisher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Sondergebiet „Standortübungsplatz“ dargestellt.

In der 6. Änderung vom August 1995 hat der Stadtrat den Flächennutzungsplan fortgeschrieben und für dieses Planungsgebiet ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Nachbarschaft zu bereits bestehenden Gewerbegebieten südöstlich der B12 und am Simmerlingweg sowie der Abstand von ca. 300 - 400 m zu Wohngebieten sind wesentliche Ausgangsfaktoren zur geplanten Nutzungskategorie (GE).

1.3.3 Fachplanungen

- Flächennutzungsplan der Stadt Passau 1993
- Rahmenplan BW-Gelände Passau-Kohlbruck 1995/96
- Naturschutzfachliches Gutachten 1994
- Verkehrsentwicklungsplan 1993/95
- Lärmschutzgutachten 1996 Müller-BBM, München
Bericht Nr. 27922/8, 9, 10

Um die geplanten unterschiedlichen Nutzungen im Gesamtbereich und darüberhinaus in verträglicher Konstellation zu einander ausweisen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um einen Rahmen für Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, bezogen auf ihre Schallemissionen zu erhalten.

Die wesentlichen Aussagen sind unter Pkt. I./1. Art der baulichen Nutzung als textliche Festsetzung eingearbeitet.

- Erschließungsplanung Ing. Büro Slama `96

2. Gebietsbeschreibung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Regionale Lage

Die Stadt Passau liegt im südlichen Bereich der Region Donau-Wald (12), im Übergangsbereich zwischen dem Bayerischen Wald und dem Inn-Isar-Hügelland.

Trotz seiner Randlage hat sich Passau zu einem wichtigen Zentrum des Einzelhandels und der gewerblichen Dienstleistung entwickelt und versorgt das gesamte östliche Niederbayern.

Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von München über Mühldorf und Freyung in Richtung CSFR (Prag), bzw. über Straubing nach Regensburg führt.

Die Stadt ist über die 2 km entfernte Bundesautobahn A3, über mehrere Bundesstraßen, sowie über mehrere Bahnlinien sehr gut an übergeordnete Verkehrswege aus In- und Ausland, angeschlossen.

Derzeit wohnen in Passau ca. 52.000 Menschen. Passau hat heute ca. 38.000 Arbeitsplätze und ca. 9.000 Studierende.

Durch die veränderte politische Situation im Osten Europas nach 1990 und der Öffnung rückt der Standort Passau in eine zentrale Position. Ein daraus resultierender Mehrbedarf an Siedlungs- und Gewerbeflächen, sowie an zusätzlichen, überörtlich bedeutenden Einrichtungen zeichnet sich ab.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Im Stadtbereich fehlen insbesondere Flächen für gewerbliche Nutzung. Durch die freiwerdenden Flächen im ehemaligen BW-Gelände ergeben sich für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete neue Möglichkeiten. Große Teile dieses Gebietes eignen sich für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sehr gut.

Zum einen ist das Gebiet durch vorhandene Staats- und Bundesstraßen sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden - 2 km westlich verläuft die BAB A3 - zum anderen befindet sich das Gebiet durch seine unmittelbare Lage am westlichen Stadtrand und ist damit im innerstädtischen Verkehrsgefüge sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Durch die Lage an einer der großen Einfahrtsstraßen nach Passau besitzt das Gebiet eine besonders werbewirksame Lage.

2.3 Gebietsmerkmale

2.3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Neuburger Wald im Westen und bebauten Bereichen im Osten.

Es liegt an einer Hauptzufahrt nach Passau (B 12).

Das Planungsgebiet liegt im Mittel entfernt (Luftlinie):

von der Altstadt: ca. 4 km

vom Hauptbahnhof ca.: 3,5 km

von der Autobahnauffahrt Linz - Regensburg (A 3) ca. 2 km

von der Donau ca.: 2 km

von der Staatsstraße 2118 ca.: 1,5 km

Es wird begrenzt:

Im Osten von der Bundesstraße B 12

im Westen Naturschutzflächen Sondergebiet P5 und Gewerbegebiet P2

im Süden von der Splittersiedlung Kohlbruck

im Norden vom ehemaligen BW-Sportplatz.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 6,04 ha groß und umfaßt die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

549	565/1
549/3	565/3
549/154	

2.3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen Inn und Donau.

Es fällt von Westen nach Osten um ca. 12 m. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei 407 m ü.N.N. der tiefste bei 395 ü.N.N.

2.3.3 Baugrund

Die Böden im Planungsgebiet bestehen aus Sanden und Kiesen bzw. Schluffen und Tonen mit weicher bis fester Konsistenz.

Die Tragfähigkeit kann demnach sehr unterschiedlich sein. Je nach Gründungstiefe sind geeignete Gründungsarten (Streifenfundament, Bodenplatten) zu wählen.

2.3.4 Hydrologie

Aufgrund der beschriebenen Bodenkonsistenz sind Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers nur bedingt geeignet. Über Lage des Grundwasserpegels liegen keine Angaben vor.

Es ist nicht auszuschließen, daß insbesondere bei Hanglagen wasserführende Schichten angeschnitten werden.

2.4 Vorhandene Nutzungen

Der überwiegende Teil des Gebietes wurde bisher militärisch genutzt. Es befinden sich innerhalb einer Umzäunung verschiedene Gebäude (ehemalige Mannschaftsgebäude, Kfz-Unterstellhallen) mit dazugehörigen Erschließungsflächen und Außenanlagen (vgl. Begründung Grünordnungsplan).

Außerhalb der Umzäunung befinden sich ungenutzte Freiflächen mit kleinen Gehölzgruppen (vgl. Bestand Grünordnung).

Zwei der bestehenden Gebäude, das Wachgebäude (Nr. 9) und das ehemalige Brigadestabgebäude (Nr. 8) müssen abgerissen werden. In diesem Bereich ist die Verbindungsstraße nach Norden geplant.

Die restlichen Gebäude befinden sich in künftig bebaubaren Flächen und können als Bestand erhalten bzw. in neue Bauanlagen integriert werden. Insbesondere die ehemaligen Mannschaftsgebäude eignen sich für unterschiedliche Nutzungen und sollten aufgrund ihres guten Bauzustandes erhalten werden.

2.5 Vorhandene Erschließung

Die vorhandene Erschließung, d. i. die Erschließungsstruktur der ehemaligen Bundeswehrrnutzung

- verkehrliche Erschließung
- Entsorgung (MW-Kanalsystem)
- Versorgung (Strom, Gas, Wasser, FM)

ist aus einer Reihe von Gründen, teils mit Einzelgeltung, teils additiv, für die künftige Nutzung des Geländes nicht mehr zu gebrauchen.

Solche Gründe sind:

- der Flächenumfang wird sich künftig wesentlich vergrößern; die vorhandenen Erschließungsanlagen decken das künftige Einzugsgebiet bei weitem nicht ab.
- die künftige Erschließungsdichte wird erheblich zunehmen und damit auch die erforderliche Leistung der Erschließungsanlagen; die vorhandenen Querschnitte (Kanäle, Wasser- und Gasleitungen, Strom- und Telekommunikationskabel) reichen leistungsmäßig nicht aus; hier spielt auch der erstgenannte Grund mit herein.
- anderes Nutzungskonzept; maßvolle Beschränkung bei Fahrbahnbreiten und höhere Gewichtung bezüglich Gehwegen, Radwegen, Straßenbegleitgrün und Parkieranlagen, anstatt der Überbetonung der Fahrbahnbreiten aus BW-Zeiten. Mit solchermaßen geänderten Querschnitten sind die überkommenen BW-Querschnitte nicht mehr kompatibel.
- Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind technisch überholt (z. B. Kupfer- statt Glasfaserkabel).
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in erheblichem Umfang beschädigt bzw. schadensanfällig. Eine Weiterverwendung scheidet bei Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen völlig aus, beim Kanal weitestgehend. Soweit vorhandene Kanäle in wenigen Fällen weiterverwendet werden, handelt es sich dabei um begründete Ausnahmefälle. Diese Kanäle sind außerdem vorher instandzusetzen.
- Das Entwässerungskonzept wurde aus guten Gründen geändert: statt bisher im Mischsystem wird das Gelände künftig im Trennsystem entwässert werden, d. h., statt eines Rohrsystems wird es künftig zwei Rohrsysteme geben, eines für Schmutzwasser und eines für Regenwasser. Die Weiterverwendung des bestehenden MW-Rohrsystems als eines der beiden künftigen des Trennsystems scheitert an den anderen genannten Gründen (mit Ausnahmen, wie vorstehend erläutert).

3. Planungskonzeption

3.1 Städtebau

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet soll ein Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) im Anschluß an bestehende Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Betriebsleiter) wurden nicht für unzulässig festgesetzt, da sich bereits Wohnungen im Anschluß des Planungsgebietes befinden und mögliche Nutzungseinschränkungen ohnehin auf diese Wohnungen abgestimmt werden müssen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst viel Grünbereiche einerseits und möglichst viel Gewerbeflächen andererseits zu erhalten, wurde die Grundflächenzahl auf 0,6, die Geschosflächenzahl auf 1,2 - mit einer zulässigen Höchstzahl für Vollgeschosse von III. festgesetzt.

Durch die Stapelung von Gewerbeflächen auf kleinerer Grundfläche bleiben ausreichende und angemessene Grünbereiche zwischen den Betrieben. Die bodenversiegelungsrelevanten Flächen außerhalb der Bauflächen werden bei der GRZ-Berechnung mitherangezogen.

Maximalwert GRZ, bestehend aus Gebäudegrundfläche und versiegelte Flächen, darf 0,8 nicht übersteigen.

3.1.3 Baugrenzen und Baulinien

Im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes wurde versucht, durch Baugrenzen lediglich einen Rahmen zur Grundstücksbebauung vorzugeben.

Die bebaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so festgelegt, daß eine vernetzte Durchgrünung des Gebietes gewährleistet ist.

Auf Baulinien wurde zugunsten größerer Planungsfreiheit verzichtet, dafür wurde die Bezugnahme auf festgesetzte Firstlinien vorgeschrieben, um eine gewisse räumliche Baukörperstruktur zu sichern.

Die Gebäudeausrichtung ist durch die Firstlinien vorgegeben.

3.1.4 Bauliche Gestaltung

Für Gewerbebetriebe können aufgrund ihrer extremen Unterschiedlichkeit nur bedingt Gestaltungsfestlegungen getroffen werden.

Die Festsetzung bezüglich Dachausbildung, Fassadengestaltung und Gestaltung der Außenanlagen sind grundsätzlicher Art.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem künftigen Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben und dennoch ein Gestaltungskonzept für das Gesamtgebiet vorzugeben.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Vegetation

Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich P1 sind großflächige Gehölzbestände festzumachen. Es handelt sich vorwiegend um 25-30jährige, geschlossene Gehölzflächen mit den Hauptbaumarten Eiche, Hainbuche und Buche. Diese Gehölzflächen finden sich im Anschluß an den bestehenden Wald entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie entlang der Neuburger Straße.

Darüberhinaus sind entlang der nordwestlichen Grenze ein Mischwaldbereich sowie eine Fichtenaufforstung zu finden. Diese Waldpartien müssen aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahme gerodet werden.

In der südlichen Ecke des Geltungsbereiches P1 steht ein Wäldchen, welches in der Artenzusammensetzung den naturnahen standortgerechten Buchenwäldern entspricht. Dieses Wäldchen wurde in der Biotopkartierung des BayLfU von 1989/90 als nicht ersetzbares Biotop kartiert und ist demzufolge auch in der Grünordnungsplanung als zu erhaltende Gehölzfläche durch Planzeichen festgesetzt.

Der pflegliche und schonende Umgang mit dem Gehölzbestand, d.h. die Integration bestehender Gehölzflächen in die künftige Überplanung der Privatgrundstücke, hat als oberste Prämisse bei der Beurteilung der zur Genehmigung notwendigen Freiflächengestaltungspläne zu gelten. Der Gehölzbestand sollte insbesondere bei der Anlage der geforderten Trenngrünstreifen und Grünflächen Berücksichtigung finden.

Entlang der Neuburger Straße ist die Rodung der Gehölzflächen in Hinblick auf übergeordnete städtebauliche Ziele vertretbar. Hier wird durch die Anlage eines großzügigen öffentlichen Grünstreifens mit einer Baumreihe, die mittelfristig auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgebaut werden soll, eine Allee entlang der Gewerbebauten entstehen, welche die Neuburger Straße in ihrer Funktion als bedeutende Stadtachse betont.

3.2.2 Gestalterisches Konzept

Entlang der Neuburger Straße entstehen gemäß der Bedarfsermittlung durch die GGP sehr große Grundstückspartellen, die durch Trenngrünstreifen gegliedert werden. Zwischen den einzelnen privaten Partellen werden im Bereich der Grundstücksgrenzen grundsätzlich 6-10 m breite hecken- bzw. waldartige Grünflächen angelegt: hinsichtlich der Flächenaufteilung kommen hierbei jeweils 3-5 m auf beiden Grundstücksseiten zu liegen. Die Artenzusammensetzung der Gehölze richtet sich nach der standortgerechten Vegetation von Feldhecken und Wäldern der umgebenden Landschaft. Diese gliedernden Grünflächen bilden ein vernetztes Freiflächensystem, welches Anschluß an die naturnahe Landschaft im Nordwesten gewährt. Eine Biotopvernetzung zwischen Stadtraum und Landschaft kann über diese Maßnahmen sichergestellt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind im öffentlichen Raum Baumreihen bzw. Alleen vorgesehen. Je nach Bedeutung und Charakteristik der Straße als übergeordnete Erschließungsstraße (Bundeswehrspange) oder gebietsinterne Gewerbeerschließungsstraße (Südspange und Stichstraße Ost) wird eine spezifische Begrünung gewählt. Für jeden Straßenzug ist durchgehend eine Baumart zu verwenden - wobei darauf zu achten ist, daß sich die Baumarten in ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich unterscheiden: die Differenzierung der Straßenräume ermöglicht eine bessere Orientierung innerhalb des Gebietes.

Die Verbindungsstraße zwischen B12 und St 2018 erhält eine doppelreihige Allee. In der Mittelachse, im Bereich der wechselnden Linksabbiegespur, läßt sich eine baumbestandene Mittelinsel anlegen,

womit im Zufahrtbereich eine dreiteilige Allee und solcherart eine Torsituation entsteht, welche die Hauptzufahrt zum neuen Gewerbegebiet betont.

Die Neuburger Straße präsentiert sich als bedeutende Stadtachse, über welche die Stadt Passau von Süden kommend erschlossen wird. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die gestalterisch-räumliche Aufwertung dieser Stadtachse von großer Bedeutung. Auf die Entwicklung einer prägnanten architektonisch-grünen Raumkante durch die Führung einer Baumreihe entlang der Straße, die mittelfristig durch eine weitere Baumreihe entlang der gegenüberliegenden Straßenseite zu einer Allee ergänzt werden soll, wird deshalb besonderer Wert gelegt.

3.2.3 Stadtökologisches Konzept

Die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes folgt einer anspruchsvollen Zielsetzung: die Entwicklung eines Gewerbe- und Freizeitparks. Notwendiger Bestandteil eines solchen Entwicklungskonzeptes ist eine intensive interne Durchgrünung des Gewerbegebietes. Um zugleich eine möglichst weitreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen, kommt in Hinblick auf die Entwicklung eines Gewerbeparks der Begrünung der öffentlichen Straßenräume mit Bäumen besondere Bedeutung zu. In den öffentlichen Straßenräumen entsteht das grüne Grundgerüst, an dem Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild des Gewerbeparks gemessen werden.

Die Begrünung der Straßenräume wird ergänzt durch die geforderte Begrünung von Stellplatzanlagen mittels großkroniger Bäume. Über diese Maßnahme wird eine großflächige Beschattung versiegelter Flächen sichergestellt, die Aufheizung und Abstrahlung dieser Flächen wird verhindert. Durch die Beschattung versiegelter Flächen sowie durch die staubfilternde und feuchtigkeitsspendende Wirkung der Grünmasse wird das Kleinklima nachhaltig positiv beeinflusst. Besondere Bedeutung in Hinblick auf gute kleinklimatische Bedingungen kommt zudem der Fassaden- und Dachbegrünung zu, da mittels dieser Maßnahmen hitzeabstrahlende Flächen gleichfalls reduziert werden. Insbesondere die Fassadenbegrünung ist hier als platzsparende sowie kostengünstige Maßnahme mit hohem ökologischem Wirkungsgrad zu nennen: Rank- und Kletterpflanzen erzeugen große Mengen an Grünmasse mit den oben beschriebenen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Festsetzungen, die sich auf die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien beziehen, dienen der Wasserrückhaltung und damit dem Klima- und Grundwasserschutz. Neben den hiermit aufgerufenen unversiegelten Flächen mit Bodenanschluß findet auch auf begrünten Dächern eine Wasserrückhaltung von bis zu 70 % statt. Dergestalt bieten begrünte Dächer Verdunstungsflächen, die entscheidend zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit beitragen.

Erst mit der Umsetzung dieses stadtökologisch bedeutsamen Maßnahmenpaketes können die heute notwendigen Anforderungen an Umweltqualität und damit eine entsprechende Arbeits- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden: solcherart eröffnet sich über das grünordnerische Maßnahmenbündel die Möglichkeit, sich dem Anspruch eines „Gewerbeparkes“ anzunähern.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Grundstückszufahrten ausgehend von der Bundesstraße B12 bzw. von der geplanten Verbindungsstraße B12 / St 2118 sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulässig.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die beiden Erschließungsstraßen "Südspange" und "Stichstraße Ost", die an die geplante Verbindungsstraße B12 / St 2118 angebunden sind.

Die geplanten Erschließungsstraßen sollen folgende Querschnitte haben:

Gehweg Süd	1,75 m
Baumreihe mit integrierten Längsparkplätzen	2,75 m
Fahrbahn	<u>6,50 m</u>
Summe Stichstraße Ost	11,00 m
Gehweg Nord (nur bei Südspange)	<u>1,75 m</u>
Summe Südspange	12,75 m

Die Stichstraße Ost endet mit einer Wendeschleife.

Zwischen der Karlsbader Straße und der Wendeschleife der Stichstraße Ost wird eine Verbindung in Form eines Rad- und Gehweges hergestellt.

Die Südspange setzt sich in das Gebiet P2 hinein fort.

Die Verbindungsstraße B12 / St 2118 im Gebiet P1 wird mit jeweils einer Linksabbiegespur zur B12 und zur Südspange ausgestattet und an die B12 mittels Lichtsignalanlage höhengleich angebunden.

Sie soll folgenden Querschnitt haben:

beidseitig Rad- und Gehweg mit je 2,75 m	=	5,50 m
beidseitig Pflanzstreifen mit je 2,25 m	=	4,50 m
2 Hauptfahrspuren mit je 3,50 m	=	7,00 m
1 Linksabbiegespur mit		<u>3,00 m</u>
Summe		20,00 m

In einer Teillänge im Wechselbereich wird der Streifen der LAS bepflanzt.

Der vorhandene Rad- und Gehweg neben der B12 soll als Gehweg weiterhin bestehen bleiben. Parallel dazu soll eine Baumreihe auf einen 6 m breiten Grünstreifen gepflanzt werden.

Der Querschnitt soll wie folgt aussehen:

Gehweg, unmittelbar ab Fb.-Rd. B12	3,50 m
Pflanzstreifen	<u>6,00 m</u>
Gesamtbreite	9,50 m

3.3.2 Abwasser

Die Entwässerung des unmittelbaren Anschlußstreifens an die B12, der im wesentlichen vom vorhandenen Gehweg und dem geplanten und alleebesäumten Radweg dargestellt wird, soll an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden, der straßenbegleitend zur B12 vorhanden ist.

Die übrige Fläche des Gebietes wird künftig im Trennsystem entwässert. Die öffentlichen Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanäle werden in der Regel im Zuge der öffentlichen Straßen (Fahrbahnen) gebaut.

Je nach Geländemorphologie und Grundstückszuschnitt kann es auch erforderlich werden, öffentliche Kanäle in Privatgrund zu führen.

Die Parzellenflächen werden mit jeweils einer Regenwasser- und einer Schmutzwasser-Anschlußleitung an die öffentlichen Kanäle angeschlossen.

3.3.3 Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Fernwärme

Im Zuge des Ausbaus des neuen Straßensystems sollen alle notwendigen Versorgungsleitungen für das Planungsgebiet verlegt werden.

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen werden evtl. ergänzt durch ein Leitungssystem für Fern- bzw. Nahwärme.

Eine diesbezügliche Wirtschaftlichkeits- bzw. Machbarkeitsstudie wird derzeit erstellt.

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau (SWP) sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischen Strom erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke.

3.3.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Donau-Wald mbH (AWG).

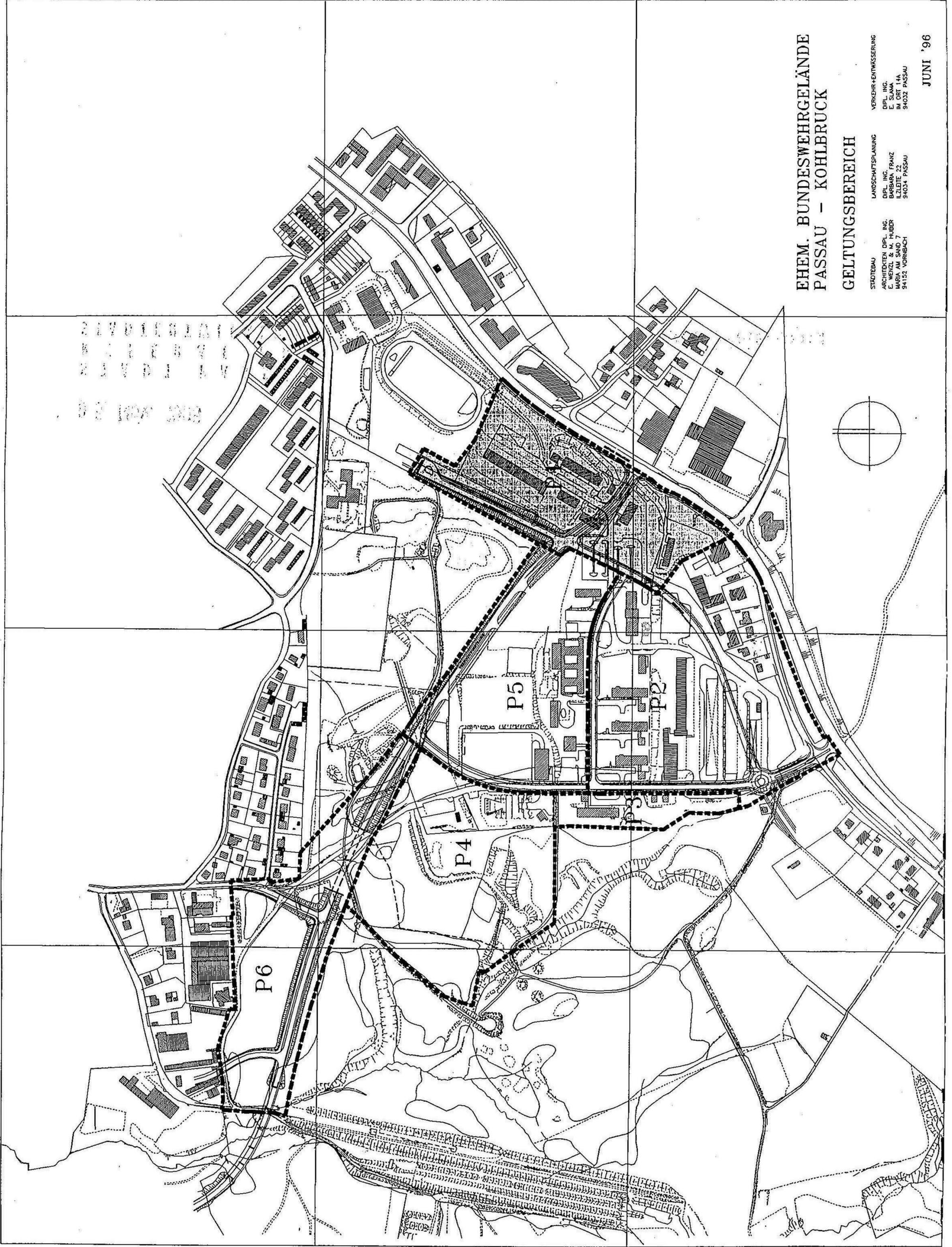
Entsprechende Recyclinghöfe der Stufe 1 bzw. komplette Entsorgungseinrichtungen sind vorgesehen.

3.4 Besondere Ausführungsvorschriften

3.4.1 Lärmschutz

Für alle innerhalb der Gewerbegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist.

In einfachgelagerten Fällen kann in Rücksprache mit der immissionsschutzfachlichen Behörde auf diesen Nachweis ggf. verzichtet werden.



2170100101
K 11 E 0 9 1
23 V D 1 1 V
02 100 000

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE PASSAU - KOHLBRUCK

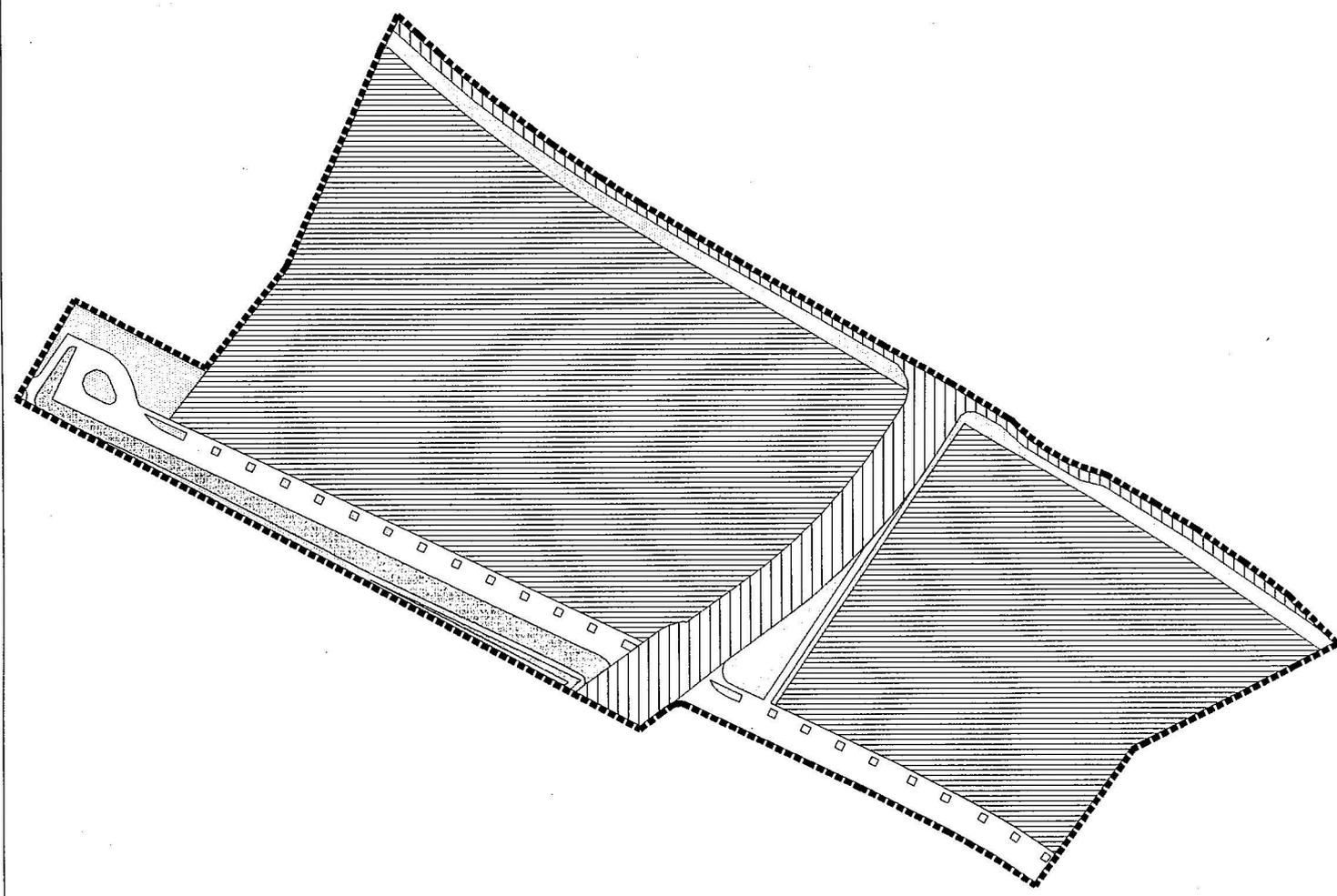
GELTUNGSBEREICH

STADTBAU
ARCHITEKTEN DIPL. ING.
E. WENZL & M. HUBER
MARIA AM SAND 7
94152 VORNBACH

LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING.
BARBARA FRANZ
LIZITTE 22
94034 PASSAU

VERKEHR+ENTWÄSSERUNG
DIPL. ING.
E. SLAMA
IM ORT 11A
94032 PASSAU

JUNI '96



	GELTUNGSBEREICH	60415 qm	100.0%
	PRIV. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	44145 qm	73.0%
	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	4715 qm	8.0%
	ÜBERGEORD. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	4845 qm	8.0%
	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	4785 qm	8.0%
	ÖFFENTL. BÖSCHUNGSFLÄCHEN	1925 qm	3.0%

EHEM. BUNDESWEHREGELÄNDE
 PASSAU – KOHLBRUCK
 FLÄCHENAUFTEILUNG P 1

STÄDTEBAU	LANDSCHAFTSPLANUNG	VERKEHR+ENTWÄSSERUNG
ARCHITEKTEN DIPL. ING. F. MENZL & M. HUBER MARTINSTRASSE 7 94152 VORBRÄUCH	DIPL. ING. BARBARA FRANZ IM GELT 40 94032 PASSAU	DIPL. ING. P. SCHMID IM GELT 40 94032 PASSAU

05. Nov. 1996

**STADT PASSAU
REFERAT FÜR
STADTENTWICKLUNG**



Stadt Passau

M. Scheuerecker
Scheuerecker

J.V.
[Signature]
Oberbürgermeister