

# Stadt Passau

**EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK  
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN P3**

M 1/1000

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

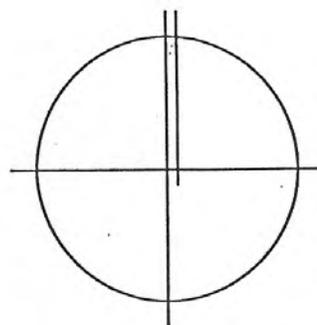
GRÜNORDNUNGSPLAN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
DIPL.-ING. BARBARA FRANZ  
ILZLEITE 22  
94034 PASSAU

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

18.06.1996 / 04.11.1996



**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen



## 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.

Oberbürgermeister

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.

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.

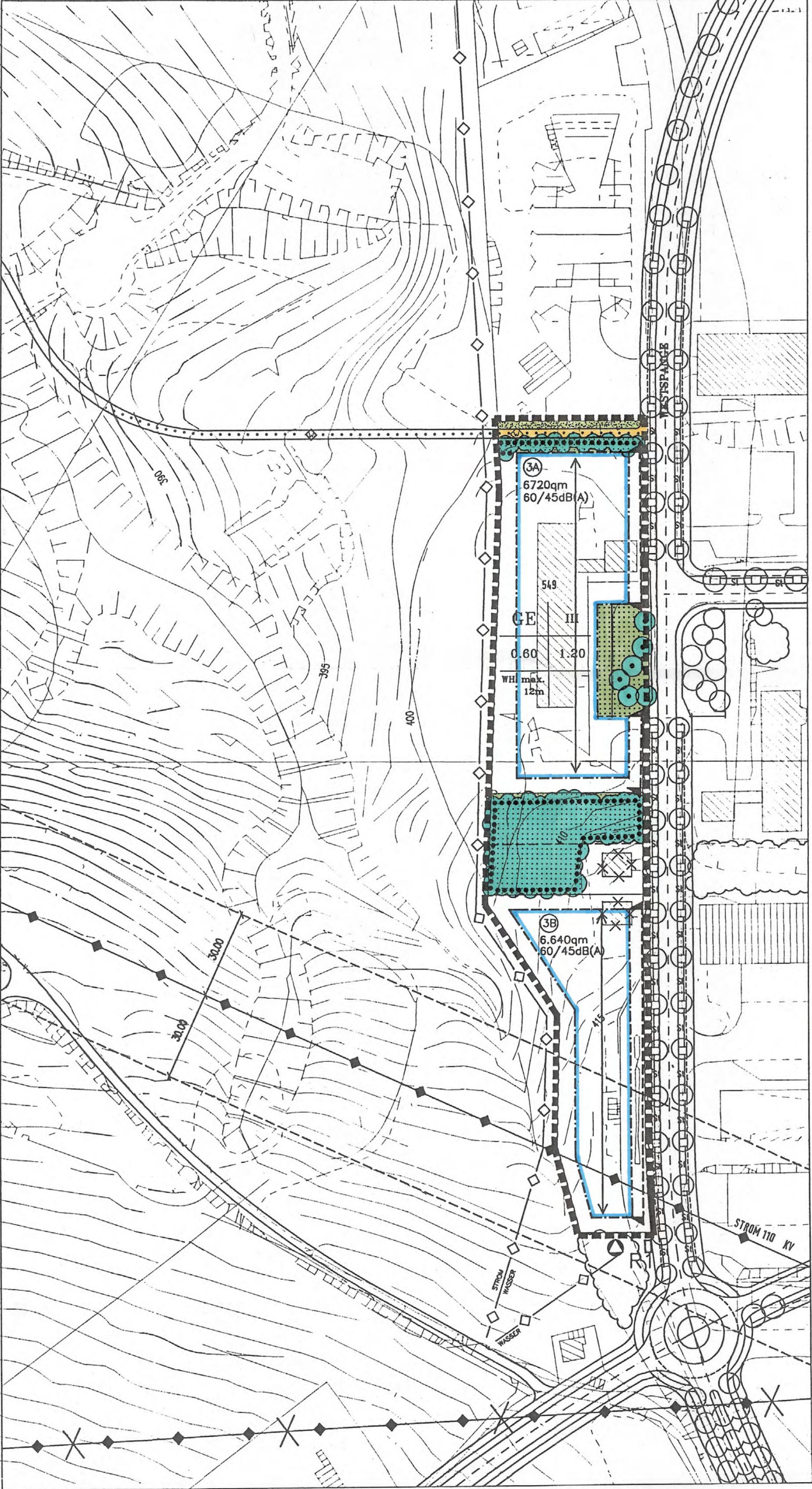


Siegel

Passau, ..06.02.1997.....

STADT PASSAU

Oberbürgermeister



# 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
3A	60,0	45,0
3B	60,0	45,0

- 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 Geräuschimmission 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.

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<sub>max</sub> 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

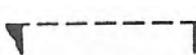
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs.2 Nr.3 u. Abs.4 BauGB)

entfällt

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)

 oberirdisch (110KV-Leitung)

 unterirdisch

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

9.1 Bepflanzung



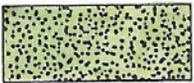
Bäume zu erhalten  
§9 Abs. 1 Nr.25b) BauGB



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

9.2 Grünflächen

9.2.1 Öffentliche Grünflächen  
§9 Abs. 1 Nr.15, Nr.20 BauGB



Straßenbegleitende Grünflächen

9.2.2 Private Grünflächen  
§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB



Grundstücksbegrenzende Grünflächen/  
Trenngrünstreifen

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

entfällt

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 11. Sonstige Planzeichen

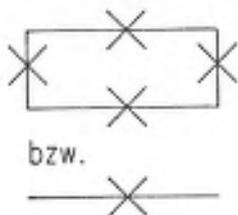


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Firstlinie, Gebäudehaupttrichtung

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



Beseitigung von Gebäuden bzw. sonstigen baulichen Anlagen

## 12. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



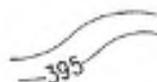
bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

549/3

Flurnummer



Höhenlinie



Freihaltezone parallel 110 KV - Leitung



# PASSAU

Leben an drei Flüssen

## **BEBAUUNGS-/GRÜNORDUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRÜCK**

**P 3**

### **Gemarkung Haidenhof**



# **STADT PASSAU**

## **BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK**

**P 3**

### **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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 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

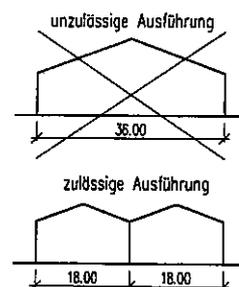
Pultdach (PD) 5° - 20°

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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **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 m<sup>2</sup> 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.

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 bis max. 5,00 m je nach Grundstücksgröße beizubehalten. Die Flächen für Trenngrünstreifen sind nach Artenliste 3 zu bepflanzen.

Wird bei zunehmend kleinteiliger Grundstücksparzellierung durch die Anlage der Trenngrünstreifen oder durch die festgesetzte Sicherung bestehender Grünflächen der geforderte Grünflächenanteil von 20 % überschritten, so ist die zulässige Überschreitung der GRZ von 0.6 bis max. 0.8 auf den betroffenen Baugrundstücken entsprechend einzuschränken.

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

1.1.5 **Artenliste 1:**

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

Acer platanoides - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum 'Baumannii' - gefülltblühende Roßkastanie

Platanus acerifolia - Platane

Prunus avium 'Plena' - gefülltblühende Vogelkirsche

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' - Kegelakazie

Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde

1.1.6 **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

1.1.7 **Artenliste 3:**

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

Pflanzenstand 1 St./m<sup>2</sup>

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

- 1.1.8 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 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. Wird aufgrund der durch Planzeichen festgesetzten bestehenden Pflanz- und Grünflächen der Flächenanteil von 20 % überschritten, so ist die zulässige Überschreitung der GRZ von 0.6 bis 0.8 auf den betroffenen Baugrundstücken entsprechend einzuschränken.

Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit den bestehenden Bäumen zu erhalten.

## **3. Verkehrsflächen**

### **3.1 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.

### 3.2 **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 stadökologischen 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 stadökologischer 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 P3**

### **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 durchgrüneten, 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 Flächennutzungsplanteil des Sondergebietes „Standortübungsplatz“.

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 südlich der B12 und die Entfernung von ca. 300 - 400 m zu Wohngebieten sind wesentliche Ausgangsfaktoren zur geplanten Nutzungskategorie (GE).

### **1.3.3 Fachplanungen**

- Flächennutzungsplan der Stadt Passau 1995
- Rahmenplan BW-Gelände Passau-Kohlbruck 1995/96
- Naturschutzfachliches Gutachten 1994
- Verkehrsentwicklungsplan 1993/95
- Lärmschutzgutachten 1996

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. II./3. „Lärmschutz“ als textliche Festsetzung eingearbeitet.

## **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 geplanter Erschließungsstraße (Westspange)

im Süden und Westen von Naturschutzflächen

im Norden vom geplanten Badegelände (P4)

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,16 ha groß und umfaßt das Grundstück mit folgender Flurnummer: 549

### **2.3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie**

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen Inn und Donau.

Es fällt von Osten nach Westen um ca. 14. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei 417 m ü.N.N. der tiefste bei 403 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, Fundamente Betriebsstofflager) mit dazugehörigen Erschließungsflächen und Außenanlagen (vgl. Begründung Grünordnungsplan).

Außerhalb der Umzäunung befinden sich Waldflächen (vgl. Bestand Grünordnung).

Das ehemalige Mannschaftsgebäude befindet sich in künftig bebaubaren Flächen und kann als Bestand erhalten bzw. in neue Bauanlagen integriert werden.

## 2.5 Vorhandene Erschließung

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

- 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 Parkierungsanlagen, 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).

- Die Straßen werden über beträchtliche Strecken neu trassiert, d. h., die künftigen und die jetzigen Straßen stimmen lagemäßig nicht mehr überein; wo sie lagemäßig übereinstimmen, gibt es Unterschiede in der Querschnittsaufteilung, wie bereits erwähnt, und z. T. in der Höhenlage, wie im folgenden ausgeführt.
- Die Straßen werden künftig teilweise eine vom jetzigen Zustand abweichende Höhenlage erhalten, um dem neuen Querschnitt und der künftigen Nutzung der seitlichen Gewerbegrundstücke besser gerecht werden zu können. Der bisherige Oberbau kann nicht angepaßt werden ( $\pm$  Beträge bei Stahlbeton-Fahrbahnplatten oder Pflaster).
- Infolge der Aufgrabungen für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der querenden Grundstücks-Anschlußleitungen wird der vorhandene Straßenoberbau (überwiegend Stahlbeton-Fahrbahnplatten) zerstört.

Aus dem Straßenabbruch gewonnene und wiederverwendbare Baustoffe, insbesondere Granitpflaster und -bordsteine, sollen beim Neubau der Straßen wiederverwendet werden.

Zur weiteren Detailbetrachtung wird auf den zentralen Erläuterungsbericht über die Gesamtheit der Bebauungspläne verwiesen.

### **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 Geschosßflächenzahl 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 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 P3 sind großflächige Gehölzbestände festzumachen. Es handelt sich vorwiegend um 25-30jährige, geschlossene Gehölzflächen mit den Hauptbaumarten Eiche, Buche, Linde und Ahorn. Diese Gehölzflächen finden sich in unmittelbarem Anschluß an den westlich angrenzenden Hainsimsen-Buchenwald. Dabei sind die Gehölzflächen mit direktem Anschluß an die künftige Westspange von besonderem ökologischem Wert. Über diese Gehölzflächen wird eine Biotopvernetzung zwischen Wald und östlich anschließenden Gehölzflächen im Geltungsbereich P2 sichergestellt. Darüberhinaus ist zwischen Straße und Truppenunterkunftsgebäude ein Ahornbestand vorzufinden, der im Sinne eines biotischen und ästhetischen Ressourcenschutzes als erhaltenswerter Baumbestand festzusetzen ist.

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.

### **3.2.2 Gestalterisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht hinsichtlich der Grundstücksaufteilung eine Anlage vor, nach der Einzelbäume und Gehölzflächen als straßenbegleitende Grünflächen oder als Trenngrün zwischen den Grundstücken erhalten werden können. Entlang der Westspange wird die Wiesenfläche mit dem wertvollen Ahornbestand als zu erhaltend festgesetzt. Dieser Baumbestand muß aufgrund seiner räumlichen Wirkung als gliedernde Grünstruktur in die grünordnerische Konzeption eingebunden werden.

Zusätzlich werden entlang der Grundstücksgrenzen breite Gehölzflächen als zu erhaltende Trenngrünstreifen festgesetzt, da diesen Flächen ein besonderer ökologischer Wert in Hinblick auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems innerhalb des gesamten Gewerbegebietes beigemessen wird.

### 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

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Erschließungsstraße "Westspange".

Die "Westspange" dient auch der Erschließung der Bebauungsgebiete P2, P4 und P5.

Die "Westspange" schließt südlich P3 an die B12 an; näheres darüber unter P2. Nördlich P3 schließt die "Westspange" höhengleich an die Verbindungsstraße B12 - St 2118 an.

Die "Westspange" soll folgenden Querschnitt haben:

Rad- u. Gehweg Ost	2,50 m
Baumreihe mit integrierten Längs-PP	2,75 m
Fahrbahn	6,50 m
Baumreihe mit integrierten Längs-PP	2,75 m
Rad- u. Gehweg West	<u>2,50 m</u>
Summe	17,00 m

#### 3.3.2 Abwasser

Das Gebiet war bisher (Bundeswehnutzung) im Mischsystem entwässert und soll künftig im Trennsystem entwässert werden.

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.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird geprüft, ob - alternativ zur Ableitung im RW-Kanal mit zentraler Behandlung in der RW-Teichanlage - das Niederschlagswasser der Grundstücksfläche oder von (unbefestigten) Teilen derselben westlich der Westspange (Westspange ausgeschlossen) dezentral entsorgt werden kann, d. h., mit erforderlicher Retention und gegebenenfalls Reinigung versickert und / oder der örtlichen oberirdischen Vorflut übergeben werden kann.

### **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 Flächen kann in Rücksprache mit der immissionsschutzfachlichen Behörde auf diesen Nachweis ggf. verzichtet werden.

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE  
PASSAU - KOHLBRUCK

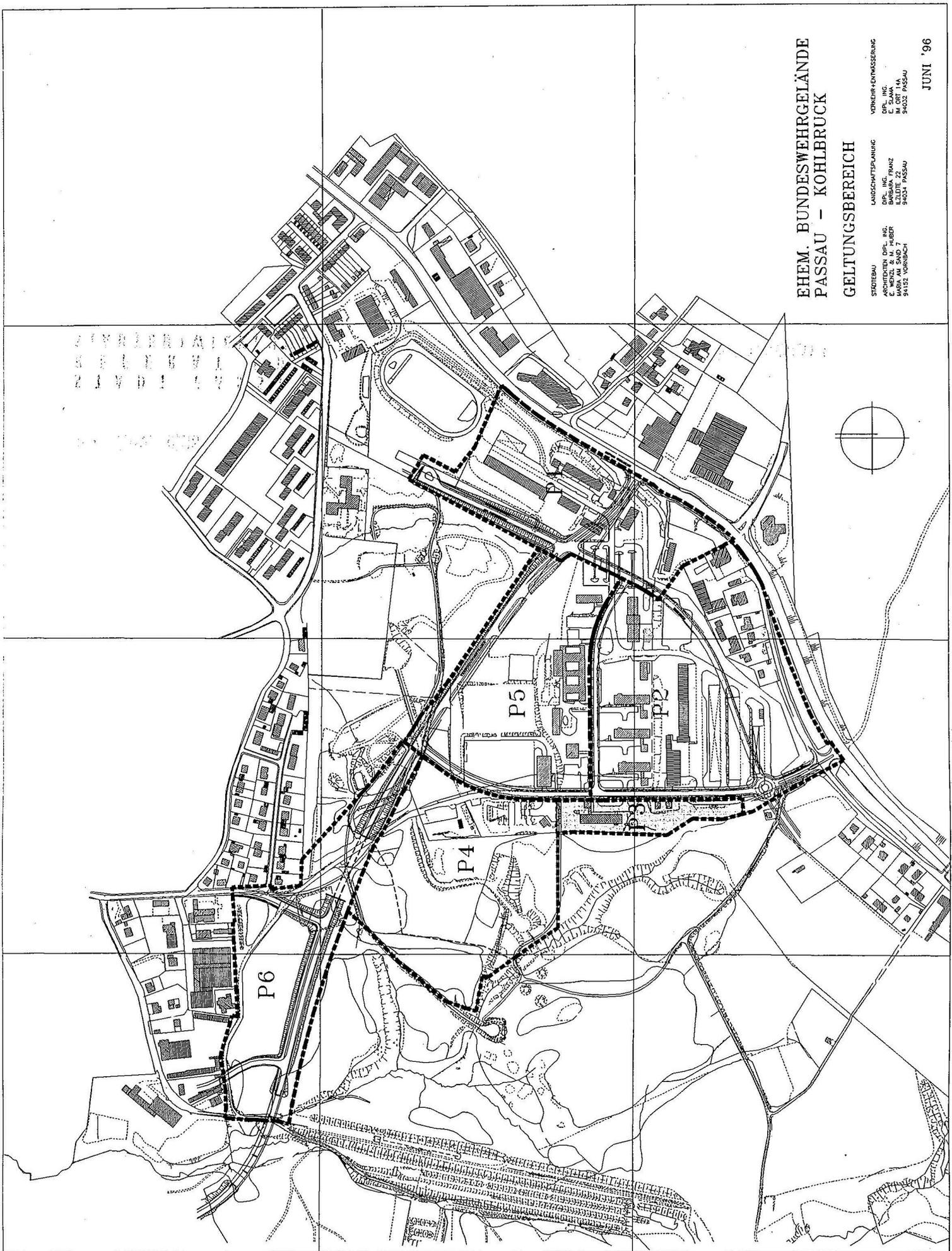
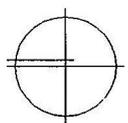
GELTUNGSBEREICH

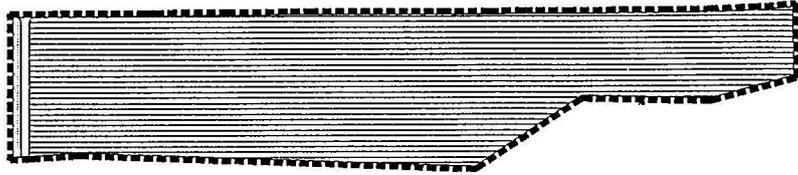
STADTEBAU  
ARCHITECTEN DRG. ING.  
C. KENZEL & M. PUEBER  
BARBARA FRANZ  
KLOSTERSTRASSE 7  
34031 PASSAU

LANDSCHAFTSPLANUNG  
DPL. ING.  
BARBARA FRANZ  
KLOSTERSTRASSE 7  
34031 PASSAU

VERKEHRSENTWICKLUNG  
DPL. ING.  
E. SJAWA  
KLOSTERSTRASSE 7  
34031 PASSAU

JUNI '96





	GELTUNGSBEREICH	11630 qm	100.0%
	PRIV. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11360 qm	97.5%
	VERKEHRSFLÄCHEN	145 qm	1.5%
	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	125 qm	1.0%

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE  
PASSAU - KOHLBRUCK  
FLÄCHENAUFTEILUNG P 3

STÄDTBAU	LANDSCHAFTSPLANUNG	VERKEHR+ENTWASSERUNG
ARCHITEKTEN DIPL. ING. E. WENZL & M. HUBER MARIA AM SAND 7 94152 VORNBERG	DIPL. ING. BARBARA FRANZ ILZLEITE 22 94034 PASSAU	DIPL. ING. E. SLAMA IM ORT 14g 94032 PASSAU

M 1:2500

JUNI '96



05. Nov. 1996

STADT PASSAU  
REFERAT FÜR  
STADTENTWICKLUNG

Stadt Passau

*Scheuerecker*  
Scheuerecker

*2.11.96 J. J. J.*  
Oberbürgermeister