



Stadt Passau

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN P5

M 1/1000

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

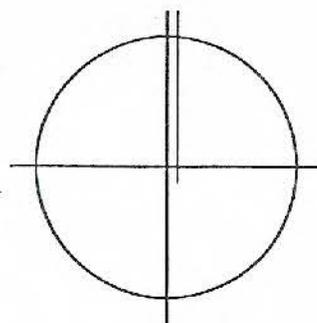
GRÜNORDNUNGSPLAN
LANDSCHAFTSARCHITECTIN
DIPL.-ING. BARBARA FRANZ
ILZLEITE 22
94034 PASSAU

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 5**

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

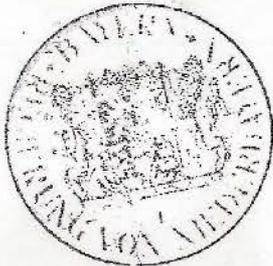
Passau, ..05.11.1996.....

STADT PASSAU

J. Djin
Oberbürgermeister

m. h.

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. *Die hierbei fortgelagerte Maßgabe wurde ohne Verletzung von Rechtsvorschriften erfüllt.*



Landshut, ..13.11.1997.....

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

J.A.
[Signature]
Hafner
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 25.. am ..10.12.1997..... rechtsverbindlich.

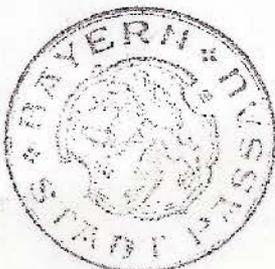
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.

Passau, ..27.11.1997.....

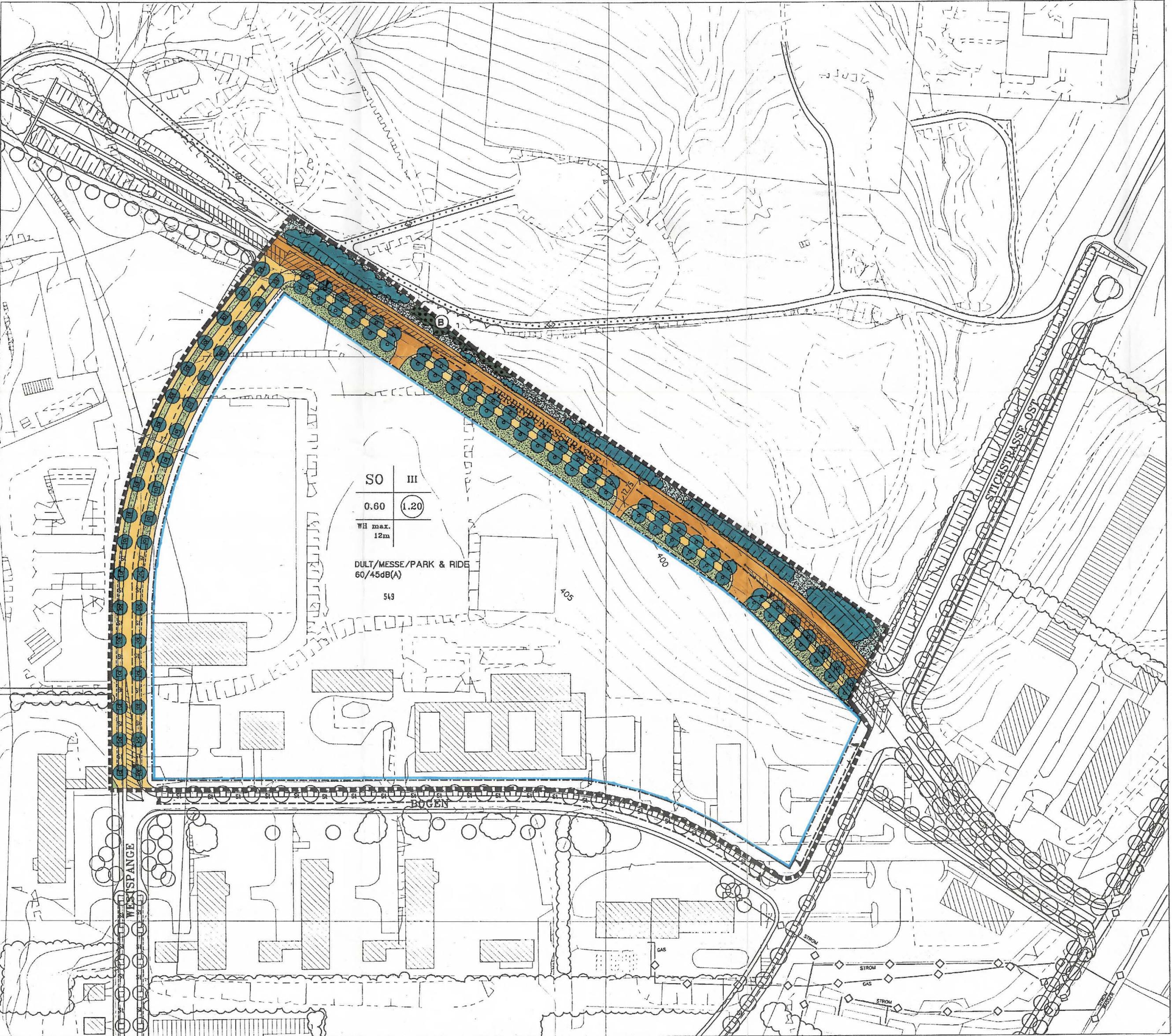
STADT PASSAU

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]



Siegel



S0	III
0.60	(1.20)
WH max. 12m	
DULT/MESSE/PARK & RIDE 60/45dB(A)	
549	

WESTSPANGE

BOGEN

VERBANDSSTRASSE

STICHSTRASSE OST

GAS

STROM

GAS

STROM

STROM

I. Festsetzungen durch Planzeichen

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

- SO** Vorbehaltsfläche Messe und Dult, P & R nach §11 BauNVO
(in der Fassung vom 23.01.1990)
- Zulässig sind bauliche Anlagen für:
Dult, Messe, Kongresse, Tagungen u.ä. Veranstaltungen inkl. zugehöriger Nebenanlagen sowie
- bauliche Anlagen für Parken (Parkplätze, Parkdecks, Parkgaragen Tiefgaragen), Tankstellen und Kfz-Service Stationen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Verwaltungs- und Bürogebäude, 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.
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend folgender Werte überschreiten:
- Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)
- L_w Tag 60,0 dB(A)
 L_w Nacht 45,0 dB(A)
- Die Sonderregelung für seltene Ereignisse (Richtwertüberschreitungen an höchstens 18 Tagen eines Jahres) bleibt für die geplante Nutzung als Dult davon unberührt.
- L_w Tag 70,0 dB(A)
 L_w Nacht 55,0 dB(A)

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)

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)

entfällt

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

9.1 Bepflanzung



Wald zu erhalten
§9 Abs. 1 Nr.18b) BauGB



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



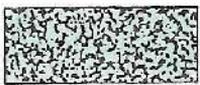
Bäume und Sträucher zu pflanzen nach Artenliste 3
§9 Abs. 1 Nr.25a) BauGB

9.2 Grünflächen

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



Straßenbegleitende Grünflächen



Sukzessionsflächen

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)

entfällt

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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



öffentlicher Stellplatz

12. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



bestehendes Hauptgebäude

549/3

Flurnummer



Höhenlinie



Sichtdreieck



PASSAU

Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGS-/GRÜNORDUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK

P 5

Gemarkung Haidenhof



STADT PASSAU

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK

P 5

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. Eimar 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

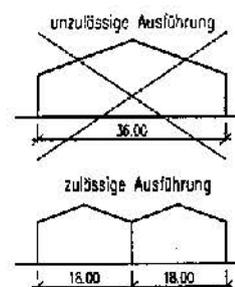
zulässig sind folgende Dachausbildungen:

Satteldach (SD)	5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m
Zeltdach (ZD)	5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m
Walmdach (WD)	5° - 20° max. Querschnittsbreite 18 m
Pulldach (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 Baumsturzonen

Gebäude innerhalb von Baumsturzonen (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 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 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.

- 1.1.4 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:

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

1.1.6 Artenliste 2:

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

Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - 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 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

- 1.1.8 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 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.

20 % der bebaubaren 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster mit Rasenfuge

3.2 Stellplätze auf bebaubaren Grundstücksflächen

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.

3.4 Ausstellungsflächen

Die Ausstellungsflächen für Messe oder Dult sind mit wassergebundenem Belag herzustellen.

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 unbekannte Altlastenablageung 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 stadtoökologischen 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 stadtoökologischer 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 P5

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 P5 wurde im Rahmenplan eine Vorbehaltsfläche Messe, Dult und P + R vorgeschlagen.

Die Ausweisung dieser Nutzung 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 einer Vorbehaltsfläche Messe, Dult und P + R 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 Vorbehaltsfläche Messe, Dult und P + R auf diesem Standort, der durch verschiedene Gutachten derzeit als der günstigste angesehen wird, soll als mögliche Ersatzfläche für den Kleinen Exerzierplatz am Altstadtrand vorgehalten werden.

Es wird dadurch die Auslagerung der Messe von diesem Platz und eine entsprechende Sanierung und Umgestaltung ermöglicht.

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 neuer Baugebiete auf dem Planungsgebiet spielt die Erhaltung der Vielfalt und Schönheit der Landschaft eine große Rolle.

Der landschaftliche Eingriff, insbesondere in bisher un bebauten 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 eine Vorbehaltsfläche Messe, Dult u P + R vorgesehen.

Der Abstand zu bereits bebauten und zu geplanten Wohngebieten und die gute Anbindung an übergeordnete Straßen sind gute Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

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.
- Erschließungsplanung 1996 Büro Slama

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

Die Vorbehaltsfläche Messe, Dult und P + R soll als Ersatzfläche für das Messegelände am Altstadtrand (Kleiner Exerzierplatz) vorbehalten werden. Die Diskussion über die Auslagerung der Messe und vor allem der Dult ist derzeit im Gange.

Gewissen Vorteilen des derzeitigen Standorts am Kleinen Exerzierplatz stehen auch Nachteile gegenüber: Schallemissionen, Parkplatznot etc.

Auf dem geplanten neuen Standort sind gerade diese Probleme gut lösbar. Durch die größere verfügbare Fläche besteht eine gewisse Entwicklungsfähigkeit gerade für das Messewesen.

In Kombination mit der geplanten P + R Anlage und einer optimalen Anbindung an den ÖPNV besteht eine gute Voraussetzung zur Bewältigung des (ruhenden) Verkehrs.

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 innerstädti-

schen 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 (Lufflinie):

von der Altstadt: ca. 4 km

vom Hauptbahnhof ca.: 3,5 km

von der Autobahnauffahrt Linz - Regensburg (A 3) ca. 2,5 km

von der Donau ca.: 2 km

von der Staatsstraße 2118 ca.: 1,0 km

von der B12 : 0,5 km

Es wird begrenzt:

Im Süden von geplanter Erschließungsstraße (Bogen)

im Norden von Naturschutzflächen

im Westen vom geplanten Badgelände

im Osten von geplanten Erschließungsstraßen (Stichstraße Ost, Südspange)

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 6,90 ha groß und umfaßt Teilbereiche des Grundstücks mit der Flurnummer: 549.

2.3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen Inn und Donau.

Es ist in wesentlichen Teilen eben und fällt insgesamt um ca. 4 m von SW nach NO ab.

Der höchste Punkt liegt bei 407 m ü.N.N., der tiefste bei 403 m ü.N.N.

Der stärker abfallende Teil im Osten des Planungsgebietes kann im Zuge des Straßenbaus (BW-Spange) durch Auffüllen gut in die Gesamtfläche integriert werden.

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 mit dazugehörigen Erschließungsflächen und Außenanlagen (vgl. Begründung Grünordnungsplan).

Die vorhandenen Gebäude können grundsätzlich gut - je nach Organisationskonzept der Messe - in die geplante Nutzung integriert werden.

Die Freianlage (Übungsplätze) können im Sinne eines Gesamtgestaltungskonzeptes wohl nicht erhalten und genutzt 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 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).

- 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 Sondergebiet (nach § 11 BauNVO) im Anschluß an geplante Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Als zulässige Nutzungen werden Bauten für Messe, Dult, Kongreß u.ä. Veranstaltungen und bauliche Anlagen für Parken sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Verwaltungs- und Bürogebäude festgelegt.

Die entsprechenden Nebenanlagen dafür sind zulässig. Die schalltechnische Situation für die geplanten Nutzungen ist abgestimmt auf die vorhandenen Baugebiete in der Nachbarschaft und in den Festsetzungen eingearbeitet.

Die Grundlagen hierfür sind durch ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.

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 Nutzflächen auf kleinerer Grundfläche bleiben ausreichende und angemessene Freibereiche.

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.

3.1.4 Bauliche Gestaltung

Das künftige Nutzungskonzept für das Dult- und Messegelände steht im Detail noch nicht fest.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen getroffen, die einen möglichst großen Planungsspielraum offen lassen und dennoch einen gewissen gestalterischen Rahmen bilden und die grundsätzliche Gestaltung des Planungsgebietes regeln.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Vegetation

Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich P5 ist östlich, im Anschluß an den naturnahen Hain-simsen-Buchenwald, ein ausgedehnter Waldbereich mit 25-30jährigem Eichen-, Hainbuchen- und Buchenbestand vorzufinden. Dieser Mischwald muß der geplanten Straße sowie den Freiflächen für Messe und Dult weichen.

Desweiteren sind entlang der Böschungen dichte Feldgehölzhecken sowie im Umfeld der Gebäude entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Vielzahl raumbildender Einzelbäume vorzufinden.

Der pflegliche und schonende Umgang mit dem Gehölzbestand, d.h. die Integration bestehender Gehölzflächen sowie vor allem der Einzelbäume und Baumgruppen in ein künftiges Freiflächenkonzept, muß als wesentliche Zielsetzung für die weitere Dult- und Messeplanung berücksichtigt werden.

3.2.2 Gestalterisches Konzept

Um ein künftiges Planungskonzept für das Dult- und Messegelände nicht bereits im Vorfeld unnötig einzuschränken, werden im Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben für die Freiflächen festgesetzt. Nichtsdestotrotz ist auf die Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung zu verweisen, die wesentliche städtebaulich relevante Zielvorgaben enthält. Hierzu zählt die Platzbildung im Bereich zwischen Messegelände und Bad als repräsentatives Vorfeld für die angrenzenden Nutzungen sowie als Wendeplatz für die Buslinien des ÖPNV. Darüberhinaus wird eine öffentliche Wegeachse durch das Messegelände vorgeschlagen, die den Platz im Westen mit dem östlichen Eingangsbereich an der Südspange verbindet.

Entlang der Erschließungsstraßen sind im öffentlichen Raum Baumreihen bzw. Alleen vorgesehen. Je nach Bedeutung und Charakteristik der Straße als übergeordnete Erschließungsstraße

(Bundeswehrrspange) oder Erschließungsstraße für Freizeiteinrichtungen (Westspange) wird eine spezifische Begrünung gewählt.

Die Verbindungsstraße zwischen B12 und St 2018 erhält eine doppelreihige Allee entlang der Südwestseite. Hierbei ist eine Baumreihe auf öffentlichem Grund, die zweite bereits auf dem Messegelände vorgesehen; in ihrer Mitte wird ein Fuß- und Radweg mit beidseitigem Richtungsverkehr geführt. Entlang der gegenüberliegenden Straßenseite wird der Waldrand auf der Straßenböschung neu aufgebaut, der Wald also an die Straße herangeführt.

Die Westspange, die wesentlich weniger Verkehr innerhalb des Untersuchungsgebietes aufnehmen muß und insbesondere der Erschließung des Bades dient, wird beidseitig von einer Allee begleitet. Die Bäume sollen auf öffentlichem Grund in Baumscheiben zwischen die Längsparkplätze gepflanzt werden, womit sich der Fuß- und Radweg, der an beiden Straßenseiten geführt wird, von der Fahrbahn getrennt findet.

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 stadtoökologisch 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

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Erschließungsstraßen "Westspange", "Bogen" und "Südspange".

Grundstückszufahren ausgehend von der Verbindungsstraße B12 - St 2118 sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulässig. Eine Ausnahme davon sollte für die Verkehrsanbindung der entlang der Verbindungsstraße geplanten Parkieranlage geprüft und gegebenenfalls zugelassen werden. Unterstützende Maßnahmen an der Verbindungsstraße sind dann ebenfalls ins Kalkül zu ziehen (Abbiegespuren).

Weitere Angaben zu den Erschließungsstraßen und zur Verbindungsstraße B12 - St 2118 finden sich bei den benachbarten Bebauungsplänen P1 bis P6.

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

Im Zentrumsbereich Bad / Eissport / Messe soll der Straßenquerschnitt platzartig aufgeweitet werden, um ein Wenden von ÖPNV-Bussen zu ermöglichen und um städtebauliche Aspekte zur Geltung zu bringen (Bad-Wettbewerb).

Die Südspange soll folgenden Querschnitt haben:

Gehweg Süd	1,75 m
Baumreihe mit integrierten Längs-PP	2,75 m
Fahrbahn	6,50 m
Gehweg Nord	<u>1,75 m</u>
Summe	12,75 m

Der Bogen soll folgenden Querschnitt haben:

Gehweg Süd	1,75 m
Fahrbahn	6,50 m
Baumreihe mit integrierten Längs-PP	2,75 m
Gehweg Nord	<u>1,75 m</u>
Summe	12,75 m

Die Verbindungsstraße B12 - St 2118 soll folgenden Querschnitt haben:

Rad- u. Gehweg Süd	3,50 m
Pflanzstreifen	2,25 m
Fahrbahn	<u>7,00 m</u>
Summe	12,75 m

Der Kreuzung mit den Erschließungsstraßen Südspange und Stichstraße Ost nachfolgend ist die Fahrbahn wegen der Sperrfläche für die LAS noch um einen Betrag zwischen 3,0 und 0,0 m breiter.

Sollten wegen der eventuellen Anbindung der Parkierungsanlage an die Verbindungsstraße Abbiegespuren erforderlich werden, so wären diese Zusatzbreiten zur vorstehend genannten Fahrbahnbreite von 7,00 m noch hinzuzurechnen. Die genannte Sperrfläche könnte gegebenenfalls mitintegriert werden.

3.3.2 Abwasser

Das Gebiet war bisher (Bundeswehrrnutzung) 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.

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 immissionschutzfachlichen Behörde auf diesen Nachweis ggf. verzichtet werden.

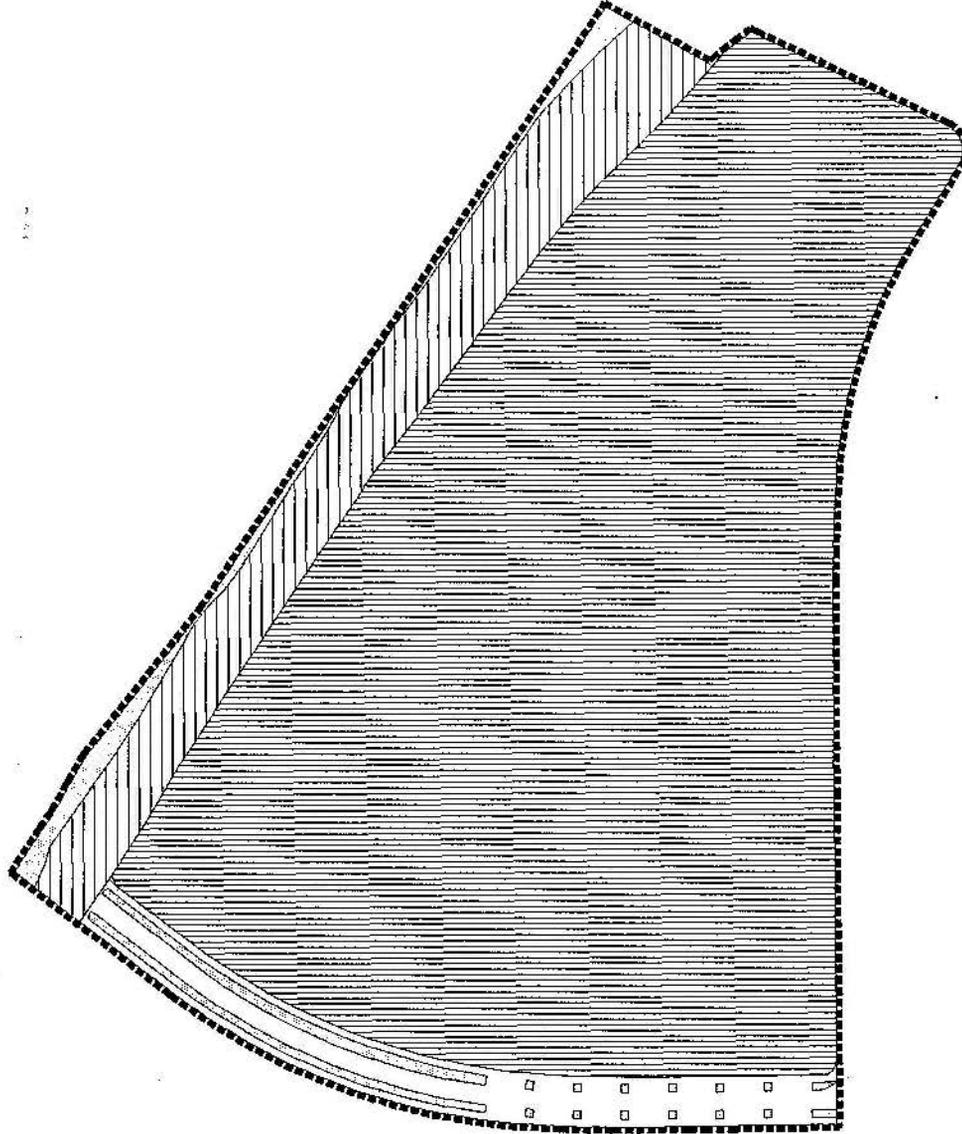
GELTUNGSBEREICH
69615 qm 100.0%

PRIV. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
55685 qm 80.0%

ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN
3605 qm 5.0%

ÜBERGEORD. ÖFFENTL.
VERKEHRSFLÄCHEN
8285 qm 12.0%

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
2040 qm 3.0%



EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE
PASSAU - KOHLBRUCK

FLÄCHENAUFTEILUNG P 5

STÄDTEBAU
ARCHITEKTEN DIPL. ING.
E. WENZL & M. HUBER
MARIEN AM SAUND 7
94132 VORNBERG

LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING.
BARBARA FRANZ
ILZLEITE 22
94034 PASSAU

VERKEHR-ENTWICKLUNG
DIPL. ING.
E. SLANA
IM ORT 14G
94032 PASSAU

M 1:2500

JUNI '96



05. Nov. 1996

STADT PASSAU
REFERAT FÜR
STADTENTWICKLUNG

Stadt Passau

Scheuerecker
Scheuerecker

J. G. J.
z.v.
Oberbürgermeister