

Bebauungsplan

„Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“, 5. Änderung

Gemarkung Haidenhof

STADT PASSAU

Begründung zum Entwurf auf der Grundlage des § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1 Einführung und Anlass der Planung
 - 1.2 Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und örtliche Planungen
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Grünordnung
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
 - 4.5 Weitere Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Baugrund
7. Bauleitplanverfahren

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“, Gmkg. Haidenhof, aus dem Jahr 1997 soll auf der Flur Nr. 549/177 geändert werden, um insbesondere ein seitens der städtischen Dienststelle Verkehrsplanung entwickeltes Konzept zur Optimierung der Anbindung der Dr.-Emil-Brichta-Straße an die Pionierstraße zu ermöglichen.

Weiterhin soll – entsprechend einer Anregung des benachbarten Gebrauchtwagenzentrums – die (restliche) bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche der unmittelbar angrenzenden GE-Fläche auf der Fl.Nr. 549/177 zugeschlagen werden. Mit der damit gegebenen Erweiterungsmöglichkeit seiner Ausstellungsfläche wird eine dauerhafte Erhaltung des Standorts angestrebt.

Am 27.09.2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hierzu einstimmig, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“ in diesem Bereich geändert werden soll.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll die die bislang festgesetzte, jedoch nicht realisierte öffentliche Grünfläche bzw. öffentliche Wegefläche zurückgenommen und insbesondere eine Optimierung der Anbindung der Dr.-Emil-Brichta-Straße an die Pionierstraße sowie eine Erweiterung der angrenzenden Gewerbefläche, bzw. des benachbarten Gebrauchtwagenzentrums ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“ Gemarkung Haidenhof geändert, um eine hier städtebaulich geeignete, attraktive und auch in wirtschaftlicher Hinsicht realisierbare Neunutzung dieser Fläche zu ermöglichen.

Der auf der Grundlage dieses Konzeptes erarbeitete Bebauungsplanentwurf verbessert vor allem die verkehrliche Situation in diesem Bereich erheblich und schafft gleichzeitig auf bislang ungenutzter Freifläche – unter Nutzung von Synergien und der bereits vorhandenen Infrastruktur - insbesondere ein ansprechendes Angebot für die seit Jahren wachsende Nachfrage nach „jungen“ Gebrauchtwagen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“, 5. Änderung umfasst den westlich der Dr.-Emil-Brichta-Straße gelegenen Teil angrenzend an ein bebautes Gewerbegebiet im Westen und Süden. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Pionierstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6.400 m² und umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Haidenhof: Fl.Nr. 549/177 sowie Teile der angrenzenden Straßenfläche von Fl.Nrn. 549/234 Tfl. und 549/195 Tfl..

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den o.a. Bereich ein Gewerbegebiet aus. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiet

Der o.a. Bereich wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach dem vorliegenden Schallgutachten vom Büro MüllerBBM „Entwicklungsgebiet Passau-Kohlbruck“, Bericht Nr. 27922/8 vom 25.04.1996 werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,6 im GE festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauBG überschritten werden.

- Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 1,2 im GE festgelegt.

- Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse von III festgesetzt.

4.3 Grünordnung

Die nicht realisierte öffentliche Grünfläche bzw. öffentliche Wegefläche wird zurückgenommen und der unmittelbar angrenzenden GE-Fläche auf der Fl.Nr. 549/177 zugeschlagen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist verkehrsmäßig durch die Dr.-Emil-Brichta-Straße und die Pionierstraße erschlossen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation erfolgt eine Optimierung der Anbindung der Dr.-Emil-Brichta-Straße an die Pionierstraße.

Die Grundstückszufahrt und -ausfahrt ist von der Dr.-Emil-Brichta in beiden Richtungen zulässig. Die Grundstückszufahrt und -ausfahrt ist von der Pionierstraße nur jeweils von rechts zulässig.

Hervorzuheben ist, dass eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht – die Stadtbushaltestelle „Dr.-Emil-Brichta-Straße“ (Linie 1 + 2) befindet sich unmittelbar angrenzend zum Planbereich.

4.5 Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage und ist im Trennsystem an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Details der Schmutzwasserentsorgung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Details der Entwässerung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

Trinkwasser

Das Baugebiet ist an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Elektrische Energie

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das gesamte Baugebiet wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

5. Immissionsschutz

Für das Baugebiet ist das Schallgutachten vom Büro MüllerBBM „Entwicklungsgebiet Passau-Kohlbruck“, Bericht Nr. 27922/8 vom 25.04.1996 zu beachten. Für die Baufläche werden immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt.

Diese Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L_w entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

Befreiungen können zugelassen werden, 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 Geräuschimmissionen durch den Messe- und Dultbetrieb nachzuweisen.

6. Baugrund/Hydrologie

Die Böden im o.a. Bereich bestehen aus Sanden und Kiesen bzw. Schluffen und Tonen mit weicher bis fester Konsistenz. Je nach Gründungstiefe sind geeignete Gründungsarten zu wählen.

Aufgrund der beschriebenen Bodenkonsistenz sind Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers nur sehr bedingt geeignet.

7. Bauleitplanverfahren

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister