

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „KRANKENHAUS“ GEMARKUNG ST. NIKOLA, 3. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

1. PLANGEBIET

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Sechzehnerstraße und im Nordosten von der Bischof-Altman-straße begrenzt. Im Südosten schließt die Klinik Dritter Orden an und südwestlich der Komplex des Klinikums Passau.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 294 (tlw.), 294/3 (tlw.), 294/31(tlw.), 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/ 9, 295/10, 295/12 (tlw.), 295/24 (tlw.), 303/3 (tlw.), 303/4 (tlw.) der Gemarkung St. Nikola.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Zur Sicherung des Gesundheits-Versorgungsauftrags der Bevölkerung der Stadt Passau und des Umlandes sowie der medizinischen Qualitätssicherung des Klinikums bedarf es einer baulichen Erweiterung des Klinikums. Eine in Varianten erstellte Zielplanung zeigt auf, dass eine Erweiterung um ein Bettenhaus für die bedarfsnotwendigen 180 Betten nur auf dem nordwestlich gewidmeten Sondergebiet im Bereich Sechzehnerstraße / Bischof-Altman-straße zukunftsorientiert und damit nachhaltig ist.

Das verfügbare Grundstück ist weitgehend von Wohnbebauung geräumt und als Parkplatz zwischengenutzt. Dieses Grundstück ist in dem seit 28.10.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan „Krankenhausenerweiterung“ bereits als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt.

Die Zielplanung für die Erweiterung des Krankenhauses ist in diesem Bereich nicht über das bestehende Baurecht umsetzbar: so ist im bestehenden Bebauungsplan die Bischof-Pilgrim-straße noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren ermöglicht die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht die Umsetzung der Zielplanung. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Zielplanung Anpassungen hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Abstandsflächen und der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Da diese Abweichungen vom bestehenden Baurecht nicht über Befreiung vom Bebauungsplan handhabbar sind, ist der Bebauungsplan zu ändern.

3. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Klinikums und der Klinik Dritter Orden eine Fläche für Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen) dar. Das Plangebiet wurde nach Aufstellung des Bebauungsplans „Krankenhausenerweiterung“ als Sondergebiet dargestellt.

Randliche Flächen, die noch nicht als Sondergebiet dargestellt sind, werden nach Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Krankenhaus“ im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet dargestellt.

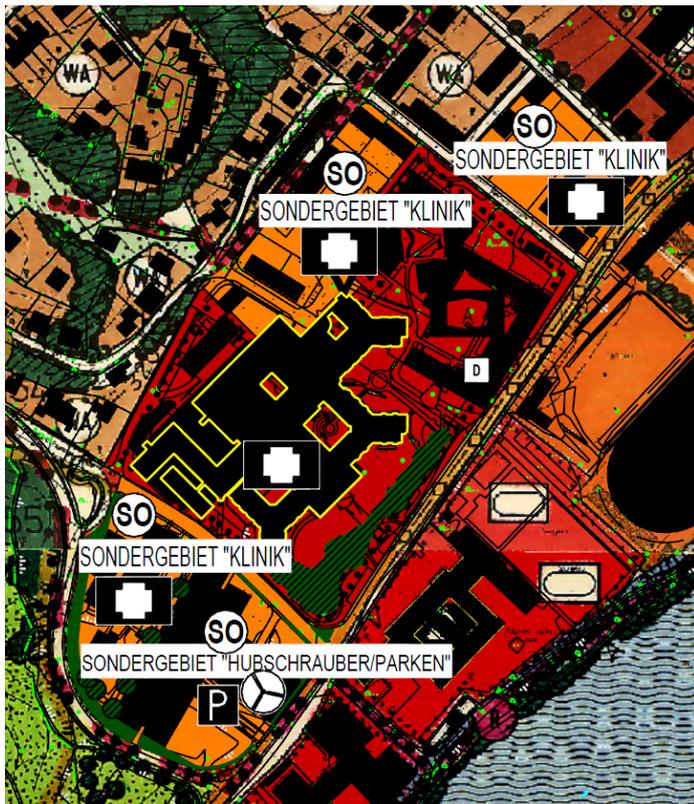


Abb. 1: vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 30 BauGB, da das Plangebiet durch qualifizierte, rechtskräftige Bebauungspläne überplant ist.

Es handelt sich hauptsächlich um den Bebauungsplan „Krankenhaus Erweiterung“, der seit dem 28.10.2009 rechtskräftig ist und ein Sondergebiet „Klinik“ festsetzt. Die Fläche ist jedoch auch als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden nicht weiter spezifiziert.

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt mittels Baugrenzen, festgesetzt. Die Nutzungskennziffern betragen:

GRZ 0,6; GFZ 2,2; maximal 4 Vollgeschosse; Wandhöhe: max. 12 m; Satteldach oder Flachdach.

In einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 1.54 „Krankenhaus“ aus dem Jahr 1984. Dieser setzt auch ein Sondergebiet „Klinik, Schwesternwohnheim, Altenheim“ fest.

3.3 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren wurde durch IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth eine schalltechnische Untersuchung zu erstellt (Bericht 17.9504-b01 vom 12.05.2017), die unter anderem die Auswirkungen der Neuplanung auf die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung (WA, Bebauungsplan „Erweiterung Klinikum“) berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung baut u.a. auf einer Verkehrserhebung auf, welche die durch das Vorhaben verursachte Verkehrszunahme berücksichtigt. In dem Bericht werden die anlagenbedingten

Verkehrslärmimmissionen auf den öffentlichen Straßen auf die umgebende Bebauung, die zum großen Teil einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, untersucht.

Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (gevas, April 2017), das die Verkehrszunahme aufgrund des geplanten BA 6 untersucht. In Tabelle 2 des Gutachtens werden neben der Ist-Situation auch der Prognose Nullfall für 2030 und der Planfall für 2030 dargestellt. Die Verkehrszunahmen an den Zählstellen sind insgesamt als geringfügig einzuschätzen. Darüber hinaus wird deutlich, dass der zu erwartende Mehrverkehr insbesondere in der allgemeinen Verkehrszunahme und weniger auf der Erweiterung des Krankenhauses begründet ist. Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass bereits jetzt auf der Fläche ein Baurecht vorhanden war.

In der Betrachtung der Immissionsorte (Anlage 4 des Gutachtens) wird deutlich, dass die durch die Verkehrszunahme hervorgerufene Schallbelastung meist unter dem Schwellenwert von 3 dB(A) liegt. Eine Zunahme von 4 dB(A) wurde für die Gebäude Sechzehnerstraße 36 – 42 ermittelt, die sich nördlich und hangaufwärts des zweigeschossigen Gebäuderiegels an der Sechzehnerstraße befinden. Hier wird es insbesondere um Schallreflexionen gehen, von denen aber nur das 2. OG betroffen sein dürfte, da die anderen Geschosse durch den zweigeschossigen Gebäuderiegel abgeschirmt werden. Die aufgrund der Verkehrszunahme errechneten Werte liegen jedoch unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass „unter Berücksichtigung der Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich sind.“

3.4 Altlasten

Keine Eintragungen

3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Als Baudenkmal ist das Gebäude Maierhof, Innstraße 74 a mit Kirche St. Josef eingetragen. Aufgrund der Bauleitplanung sind jedoch keine Auswirkungen auf das Baudenkmal zu befürchten. Zwischen den beiden Vorhaben befindet sich u.a. die Kinderklinik Dritter Orden.

3.6 Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Inntal, jedoch ca. 20 m über dem Uferbereich. Es liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.7 Biotop / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG festgestellt werden. Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf

geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Dies ist insbesondere bei den Gebäudeabbrüchen und Baumfällungen zu beachten.

Eine entsprechende Untersuchung des abzubrechenden Gebäudebestands und der zur Rodung vorgesehenen Bäume wurde veranlasst, es wurden in den Gebäuden weder Hinweise auf Gebäudebrüter noch auf Fledermäuse festgestellt. Auch bei den Bäumen konnten keine relevanten Strukturen für Höhlenbrüter oder Baumfledermäuse festgestellt werden, der einzig ältere Baum, eine Blutbuche, hatte keine Spalten oder Höhlen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Etwa 275 m südöstlich des Planungsgebietes befindet sich aber das FFH-Gebiet 7447-371 „Donau von Kachlet bis Jochenstein mit Inn- und Ilzmündung“. Aufgrund des dazwischenliegenden Siedlungsbereichs von Passau und der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

3.8 Geländebeziehungen

Es handelt sich beim Plangebiet um ein Hanggelände. Das Grundstück selbst weist einen Höhenunterschied von der Sechzehnerstraße zur östlichen Grundstücksgrenze von ca. 6 m auf.

3.9 Erschließung

Das Krankenhaus Passau ist über die Innstraße erschlossen. Dort befindet sich das Parkhaus mit ca. 1.155 Stellplätzen. Der Hauptzugang zum Krankenhaus befindet sich ebenfalls an der Innstraße.

Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Innstraße (Haltestelle „Klinikum“ Stadtwerke Passau). Die Haltestelle wird von 3 Linien angefahren.

Die RTW-Liegendkrankenzufahrt erfolgt von der Sechzehnerstraße im Bereich der ehemaligen Bischof-Pilgrim-Straße und endet auf einer Wendepflanzung.

Der Wirtschaftsverkehr erfolgt von der Leonhard-Paminger-Straße. Diese Zufahrt bleibt erhalten und wird zur alleinigen Zufahrt für den Wirtschaftsverkehr. Von dort wird der unter Geländeneiveau befindliche Wirtschaftshof angefahren. Die Ausfahrt ist Richtung Bischof-Altmann-Straße vorgesehen. Dieser Zufahrtsbereich wird planungsrechtlich festgesetzt und auch in der schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet.

Die verkehrstechnische Erschließung für den Bauabschnitt BA 6 ist über die bestehenden Straßen (Sechzehnerstraße, Bischof-Altmann-Straße) gesichert. Das Nutzungskonzept der Zielplanung sieht hauptsächlich eine Verlagerung von Nutzungen aus dem bestehenden Krankenhaus und eine Planbettenaufstockung um 86 Betten im BA 6 vor.

Als neue Nutzung soll eine geriatrische Tagesklinik mit 20 Plätzen entstehen. Der dieser Nutzung zugeordnete Hol- und Bringdienst soll eine Vorfahrtsfläche an der Bischof-Altmann-Straße nutzen.

Die ehemalige öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Bischof-Pilgrim-Straße wird entwidmet und als Sondergebietsfläche festgesetzt.

Bereits vor Jahren wurde im Zuge der Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen des Klinikums die Durchgängigkeit bzw. Durchfahrbarkeit der Bischof-Pilgrim-Straße dauerhaft unterbrochen. Dieser Umstand ist auch hinsichtlich des „Straßenwidmungsrechts“ bereits berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Entwicklungsmaßnahmen des Klinikums, insbesondere durch den Erwerb des nordwestlichen Teils des von o.g. Straße erschlossenen Anwesens und des inzwischen erfolgten Abbruchs der Gebäude, hat dieser Torso der Bischof-Pilgrim-Straße jegliche Verkehrsbedeutung verloren. Eine Aufrechterhaltung dieser bedeutungslos gewordenen Trasse würde den aktuellen Planungen und damit der städtebaulich ausdrücklich erwünschten und angestrebten Erweiterung des Klinikums Passau entgegen stehen.

Gleiches gilt für den südöstlichen bereits zurückgebauten, allerdings ebenfalls noch gewidmeten Teil der Bischof-Pilgrim-Straße. Das seinerzeit von diesem Rest-Straßenstück erschlossene Anwesen wurde zwischenzeitlich ein Teil des Klinikareals, so dass eine ausreichende Erschließung über die Innstraße bzw. den eigenen Erschließungsmaßnahmen des Klinikums gesichert ist und diesbezüglich keine eigenständige öffentliche Erschließungsstraße mehr benötigt wird. Zur Gewährleistung eines reibungslosen, im allgemeinen Interesse stehenden Klinikbetriebes ist eine Zurücknahme auch der ggf. noch vorliegenden Widmungen erforderlich bzw. geboten.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in der Bischof-Altmann-Straße die Zufahrt zum Wirtschaftshof der Klinik Dritter Orden, die in ihrem Bestand erhalten bleibt.

3.10 Kanalisation und Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers reduziert. Das Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird bis vor das Gebäude im Trennsystem ausgeführt und vor Übergang in das öffentliche Netz zusammengeführt. Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Nach den geologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung auf dem Gebiet nicht möglich. Zur Vermeidung einer Überlastung der Kanäle wird in Abstimmung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung, eine Einspeisung einer Teilmenge in die öffentliche Kanalisation in der Sechzehnerstraße, weiter in die Bischof Altmann Straße und über die Liegenschaft der Klinik zur Innstraße geregelt.

Für die Neubauten ist eine Dachbegrünung vorgesehen und damit sowohl eine Reduzierung, als auch ein Drosselung der Niederschlagsmenge erreicht.

3.11 Energie, Abwasser, Abfall und Datennetz

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Glasfaser-Netz ist sichergestellt.

Wasser- und Stromversorgung:

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau GmbH und ist an deren Leitungsnetz angeschlossen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Wertstoffhof; Straßen und Kurven sind entsprechend dimensioniert.

3.12 Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand 2007) einzuhalten.

Nach dem Technischen Regelwerk DVGW – Arbeitsblatt W405 ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden nachzuweisen. Laut Auskunft der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Plankonzept

Der Bebauungsplan soll die erstellte Zielplanung für das Krankenhaus Passau umsetzen.

In dieser Zielplanung ist ein Bauabschnitt BA 6 vorgesehen, in dem hauptsächlich bereits vorhandene Nutzungen untergebracht werden sollen, um für die Nutzungen die tatsächlich benötigte Flächen nachzuweisen.

Nach derzeitigem Stand sind folgende, im Krankenhaus Passau teils bereits vorhandene, Nutzungen im BA 6 vorgesehen:

- Pathologie
- Allgemeinpflege z.B. Gynäkologie und Wöchnerinnen
- Geriatrische Rehabilitation
- Geriatrische Tagesklinik
- Technische Dienste
- Lagerhaltung

Darüber hinaus soll eine geriatrische Tagesklinik als neues Angebot des Krankenhauses Passau im BA 6 entstehen.

Aufgrund der Planbettenaufstockung um 86 Betten und der Verlagerung bereits vorhandener Nutzungen wird sich die Planbettenzahl von 620 auf 706 Planbetten mit dem 6 BA des Krankenhauses erhöhen.

Gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist bei einem Krankenhaus von überörtlicher Bedeutung pro 3,5 Betten ein Stellplatz nachzuweisen (Anlage zur GaStellV, Punkt 7.1). Hiervon sind 60 % Besucherstellplätze.

Bei den dann insgesamt 706 Planbetten entspricht dies einem Stellplatzbedarf von 202 Stellplätzen, hiervon 106 Besucherstellplätze. Das neue Parkhaus verfügt über 1.155 Stellplätze. Der durch den Bauabschnitt 6 ausgelöste Mehrbedarf an KFZ- Stellplätzen wurde bereits bei der Dimensionierung des Parkhausneubaus berücksichtigt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Klinik“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird näher definiert und die in ihm zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Danach dient das Sondergebiet „Klinikum“ insbesondere der Unterbringung des Krankenhauses Passau sowie anderen Gebäuden und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und den zugehörigen Einrichtungen. Um die Bauleitplanung nicht zu eng zu fassen und flexibel auf sich ergebende Bedarfe reagieren zu können, werden bei den allgemein zulässigen Nutzungen die Folgenden festgesetzt:

- Kliniken mit dazugehörigen Gebäuden für ambulante Behandlungen und Nachsorgen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die stationäre Behandlung und Nachsorge (wie z.B. Bettenhäuser)
- Büro-, Verwaltungsräume und Dienstleistungsfunktionen für den Klinikbetrieb sofern sie den festgesetzten, in den Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen

Darüber hinaus werden einem Krankenhaus dienende Nutzungen aufgeführt, die ebenfalls zulässig sein können:

- Betriebswohnungen
- Einzelhandel, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung von Krankenhaus und Seniorenzentrum steht (z. B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 qm
- der Gebietsversorgung dienende Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik steht (z.B. Frisör etc.) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 400 qm
- Gebäude für ambulante Behandlungen und Nachsorgen (Ärztehaus)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der BauNVO für sonstige Sondergebiete übernommen, vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aufgrund der vorgesehenen Unterbauung mit dem Wirtschaftshof wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelte GRZ, die auch die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die unterbauten Flächen berücksichtigt, ausnahmsweise aus städtebaulicher Notwendigkeit mit 1,0 festgesetzt. Damit wird nahezu eine Vollversiegelung des Grundstücks ermöglicht.

Die eigentliche Obergrenze für die „erweiterte GRZ“ liegt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei 0,8. Jedoch wird über § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auch die Möglichkeit für eine andere Regelung eröffnet. Diese Möglichkeit soll im Bebauungsplan wahrgenommen werden und aufgrund der vorgesehenen Unterbauung und oberirdischer Stellplätze eine 1,0 festgesetzt werden.

Zur Begründung dieser Festsetzung wird auf § 17 Abs. 2 BauNVO Bezug genommen und die städtebaulichen Gründe sowie die Umstände dargelegt, wie die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe:

Das Krankenhaus Passau muss für die Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit erweitert werden. Die Erweiterung muss in räumlicher Nähe zum Bestand durchgeführt werden, da Verbindungen zum bestehenden Krankenhaus notwendig sind. Gemäß der Zielplanung soll die Erweiterung im Planbereich stattfinden und mit der Erstellung des BA 6 auch der Wirtschaftsverkehr des Krankenhauses Passau neu organisiert werden. Dieser Wirtschaftsverkehr wird unterirdisch organisiert und sieht eine Durchfahrt von der Leonhard-Paminger-Straße zur Bischof-Altmann-Straße vor. Die oberirdische Bebauung wird relativ eng durch Baugrenzen gefasst und wahrt den Abstand zur umgebenden Bebauung, vgl. Kapitel 4.6.

Dennoch dürfen eventuelle städtebauliche Missstände nicht verfestigt werden. Ob städtebauliche Missstände vorliegen, bemisst sich an den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dies zeigt sich durch den Abstand zur umgebenden Bebauung. Die Überschreitung der Obergrenzen betrifft nur die unterirdischen Bauteile.

Des Weiteren werden über grünordnerische Maßnahmen, wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen entlang der Bischof-Altmann-Straße, wichtige Beiträge für das Kleinklima geleistet.

Die Überschreitung der erweiterten GRZ ist also erforderlich und kann im Zusammenhang des Bebauungsplanes bereits durch die bestehende Situation ausgeglichen werden.

Bei der Geschossflächenzahl GFZ wird ebenfalls die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete übernommen und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Auf eine Festsetzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, vielmehr wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Damit wird der spätere Vollzug des Bebauungsplans mit den vorgesehenen Baukörpern vereinfacht, da die Topographie sehr bewegt ist.

Im Plangebiet werden unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt: für das große Baufenster an der Sechzehnerstraße wird eine Wandhöhe von 329 m ü. NN festgesetzt, dies entspricht ca. 3 Vollgeschossen, wobei die Regelgeschosshöhen im Klinikbau von ca. 3,80 m deutlich höher sind als im „normalen Wohnungsbau“.

Entlang der Sechzehnerstraße wird jedoch für einen Teilbereich von 3 m Tiefe eine maximale Wandhöhe von 326,30 m festgesetzt. Hier muss also das oberste Geschoss mit Rücksicht auf die Bebauung entlang der Sechzehnerstraße als sogenanntes Staffelgeschoss ausgebildet werden, vgl. auch die Ausführung im Kapitel 4.6

Für die beiden Baufenster werden unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt. Für das Baufenster des BA 6 wird eine Wandhöhe von 329 m ü. NN festgesetzt, dies entspricht ca. 3 Vollgeschossen, wobei die Regelgeschosshöhen im Klinikbau von ca. 3,80 m deutlich höher sind als im „normalen Wohnungsbau“.

Die festgesetzte Wandhöhe im Bereich des BA 6 entspricht ca. 10 m in Bezug zum Straßenniveau der Sechzehnerstraße und ca. 13,5 m zur Klinik Dritter Orden.

Für das Baufenster, das den Umbau im Bereich der Notaufnahme und den Bestand sichert und an das Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplans „Krankenhaus“ angrenzt, wird eine Wandhöhe von 332 m ü. NN festgesetzt. Die tatsächliche First- bzw. Traufhöhe beträgt 330,4 m ü NN und es wird ein gewisser Puffer berücksichtigt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden zwei Baufenster im Geltungsbereich festgesetzt, die durch Baugrenzen gebildet werden. Klarstellend wird in den textlichen Festsetzungen festgehalten, dass Überschreitungen der Baugrenze von bis zu 0,5 m – mit Ausnahme der Bebauung entlang der Sechzehnerstraße -zulässig sind.

Das Baufenster im Bereich Sechzehnerstraße / Bischof-Altman-straße ist für den Neubau vorgesehen und orientiert sich in seiner Umgrenzung an der vorhandenen Hochbauplanung.

Das zweite Baufenster stellt den Anschluss an das vorhandene Baufenster des Bebauungsplans Krankenhaus her und umfasst neben der geplanten Erweiterung der Notaufnahmen und Liegendkrankenfahrt auch ein Technikgebäude (Trafo).

Zwischen beiden Baufenstern wird mittels eines anderen Planzeichens ein drittes, untergeordnetes für einen Verbindungsgang zwischen Bestand und Neubau festgesetzt. In der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird gesichert, dass in diesem Baufenster ein Verbindungsgang von maximal 4 m Breite zulässig ist. Die zulässige Wandhöhe des Verbindungsganges beträgt 329 m ü NN – analog zum Neubau des BA 6.

Da auf eine Anordnung des Art. 6 BayBO verzichtet wird und somit keine Abstandsflächen nachzuweisen sind, sondern die äußere Kubatur lediglich durch Baufenster und Wandhöhen bestimmt wird, müssen die Baufenster auch hinreichend eng gefasst werden um bspw. den Schutz der Nachbarn zu gewährleisten.

Abb. 2: Schnitt 3 in Nordwest-Südost -Richtung, Blickrichtung Ost, Darstellung der Abstandsräume zur Sechzehnerstraße und zur Kinderklinik gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen (Baufenster und Wandhöhen 329 m ü NN bzw. 326,3 m ü NN)

Kinderklinik Dritter Orden

Aus der oben stehenden Schnittzeichnung wird deutlich, dass durch die Ausweisung des Baufensters ein Abstand von ca. 17 m zwischen der bestehenden Kinderklinik Dritter Orden und dem Neubau entsteht. Dieser durch das Baufeld festgelegte Abstand der Baukörper zueinander gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Kinderklinik. Die für die Kinderklinik (die sich südöstlich des Neubaus befindet) durch den neuen Baukörper entstehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Besonnung sind als zu vernachlässigend einzustufen.

In der Abbildung ist ersichtlich, dass ein Nachweis der Abstandsfläche H nicht von beiden Gebäuden möglich ist, weder im südlichen noch im nördlichen Bauteil des BA6. Das liegt aber u.a. auch daran, dass die Kinderklinik Dritter Orden die eigenen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachweist.

Wohnbebauung Sechzehnerstraße

Aufgrund der Hanglage ergibt sich an der Sechzehnerstraße im Plangebiet eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zum Staffelgeschoss hin. Auch hier wird im Schnitt deutlich, dass die Abstände zwischen dem Neubau und der vorhandenen Wohnbebauung so groß sind, dass keine Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu befürchten sind. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung entlang der Sechzehnerstraße zum großen Teil nur im Obergeschoss mit Wohnnutzung belegt ist, das Erdgeschoss wird bei den Gebäuden 46 a – 60 als Garagengeschoss genutzt.

Für den Neubau des BA 6 kommt es bei der Betrachtung mit einer Abstandsfläche der Tiefe H nicht zu einer Überschneidung der Abstandsflächen. Aus den Schnittzeichnungen wird deutlich, dass eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der bestehenden Bebauung gegeben ist. Dies wird in der Zeichnung mit den Linien im Winkel von 45° verdeutlicht.



Abb. 3: Ansicht Wohnbebauung Sechzehnerstraße

Im Schnitt 3 ist der mögliche Bauraum bei einer Ausnutzung des gesamten Baufensters dargestellt. Hier wird deutlich, dass die Belichtung Belüftung und Besonnung des gegenüberliegenden Wohngebäudes gewährleistet ist.

Wohnbebauung Bischof-Altman-Straße

In der Planzeichnung sind die derzeit noch bestehenden Wohngebäude eintragen, die zum großen Teil bereits entmietet sind. Das neue Baufenster ist um ca. 5 m gegenüber der bestehenden Bebauung ins Grundstück versetzt worden, so dass der Straßenraum vom Profil her breiter wird. Des Weiteren ist vorgesehen, dass im Bereich der Bischof-Altman-Straße Bäume gepflanzt werden sollen.

Aus dem oben Dargelegten wird deutlich, dass die planerische Entscheidung des Verzichts auf den Nachweis von Abstandsflächen aufgrund einer umfassenden Analyse der möglichen Auswirkungen der Planung getroffen wurde.

Darüber hinaus wurde eine Verschattungsstudie erstellt, in der die Verschattungsverhältnisse zur Winter- und Sonnenwende sowie zur Tag- und Nachtgleiche in Herbst und Frühjahr dargestellt wurden. Die entsprechenden Pläne (Dachaufsicht und Straßenperspektive) liegen der Begründung als Anhang bei und es sind folgender Ergebnisse festzuhalten:

Tag- und Nachtgleiche im Frühling und Herbst: Hier sind in den Vormittagsstunden Schattenwürfe des Neubaus auf die bestehende Wohnbebauung an der Sechzehnerstraße zu verzeichnen, wobei im Frühjahr um 9:00 Uhr das Garagengeschoss verschattet wird und im Herbst die Schatten des Neubaus nur bis an das Haus heranreichen. Zu den späteren Tageszeiten ist keine Verschattung zu erwarten.

Zur Zeit der Sommersonnenwende wird an den vier untersuchten Zeitpunkten keine Verschattung ermittelt.

Anders stellt sich die Situation im Winter zur Wintersonnenwende dar, wenn durch die tiefstehende Sonne lange Schatten geworfen werden. Hier ist am Vormittag bis 12 Uhr mit einer Verschattung des Wohngebäudes durch den Neubau zu rechnen, aber bereits um 12 Uhr reichen die Schatten dann nur bis zur Hauskante.

Aus der Verschattungsstudie wird deutlich, dass die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung mit der Umgebungsbebauung verträglich ist und dass aufgrund der Lage südöstlich der bestehenden Wohnbebauung keine nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen bestehen, wenn man in Betracht zieht, dass das Plangebiet sich im Stadtgebiet befindet und auch derzeit ein Baurecht für eine straßenbegleitende Bebauung mit einer festgesetzten Wandhöhe von 12 m besteht.

4.7 Fläche für Nebenanlagen

Hinsichtlich möglicher Nebenanlagen wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sie nicht größer als 10 m² und in der Summe nicht mehr als 150 m² groß sind.

Mit diesen Nebenanlagen sind beispielsweise kleine Pavillons o.ä. gemeint – für Patienten und Personal. Aufgrund der Größenbegrenzung ist eine allgemeine Zulässigkeit auf den Bauflächen vertretbar.

4.8 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten)

Als öffentliche Verkehrsfläche werden die Sechzehnerstraße und Bischof-Altman-Straße festgesetzt. Des Weiteren werden die Zufahrten festgesetzt, auch hinsichtlich ihrer Funktion (Einfahrt / Ausfahrt). Dies ist auch im Hinblick auf die schalltechnische Untersuchung wichtig.

Hinsichtlich oberirdischer Stellplätze wird festgelegt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Ganz allgemein wird der ruhende Verkehr im Parkhaus nachgewiesen. Da im BA 6 aber auch eine geriatrische Tagesklinik mit einem Hol- und Bringdienst vorgesehen ist, sollen die dafür notwendigen Stellplätze direkt zugeordnet sein. Sie werden voraussichtlich an der Bischof-Altmann-Straße angeordnet werden. Auf eine konkrete zeichnerische Festsetzung wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität in der Objektplanung zu erhalten.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der GaStellV, vgl. Abschnitt 3.9. Hinsichtlich der notwendigen Fahrradabstellplätze, für die in der GaStellV bisher keine Regelung getroffen wurde, wird ein nachzuweisender Bedarf von einem Fahrradabstellplatz pro 10 Betten festgesetzt.

4.9 Sichtdreiecke

Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, werden zeichnerisch Sichtdreiecke festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass diese in 80 cm Höhe, bezogen auf das Geländeniveau, von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten sind.

4.10 Ver- und Entsorgung

Eine umfängliche Wasserhaltung ist nicht erforderlich, lediglich die Abführung von Niederschlags-, Schicht- und Tagwasser. Während der Bauarbeiten ist das anfallende Schicht- und Niederschlagswasser über eine umlaufende Ringdränage und zugehörige Pumpensümpfe auf der hangabwärts gelegenen Baugrubenseite zu fassen und in eine Vorflut abzuführen.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden Regelungen zur Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung sowie zur Verlegung von Leitungen getroffen.

Demnach sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und so der öffentliche Raum frei von Leitungen zu halten. Darüber hinaus wird klarstellend festgehalten, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH weiterhin gewährleistet bleiben müssen.

Grundsätzlich wird festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlage soweit möglich im Trennsystem herzustellen ist. Das anfallende Oberflächenwasser ist ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Hier wird die geltende Regelung des § 55 WHG aufgegriffen.

Bisher wird das Gebiet, vgl. Abschnitt 3.10, im Mischsystem entwässert. Aus diesem Grund wird für den Übergang bis zum Vorliegen eines anschlussfähigen Trennsystems folgendes festgelegt: Wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, kann ein Einleiten in den öffentlichen Kanal zugelassen werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers gedrosselt zu erfolgen. Diesbezüglich ist die gesamte Entwässerungsplanung des Vorhabens mit der Dienststelle 450, Stadtentwässerung abzustimmen. Klarstellend wird festgehalten, dass die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau zu beachten und einzuhalten sind. In den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist die Entwässerung mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

Hinsichtlich des Abwassers wird bestimmt, dass das anfallende Schmutzwasser über neu zu errichtende Kanalleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über das

klinikeigene Grundstück dem Mischwasserkanal in der Innstraße zuzuführen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die Entwässerung der Vorhaben im Plangebiet im Trennsystem hergestellt wird mit der Option diese später an ein städtisches Trennsystem anzuschließen.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Oberflächenwasser wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, soweit dies technisch möglich ist. Damit soll die Verdunstung und Versickerung gefördert werden sowie die natürliche Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden unterstützt werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist gedrosselt in einen Regenwasserkanal bzw. die Mischwasserkanäle einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung, vgl. Punkt 4.11 soll die Menge des abflusswirksamen Niederschlagswassers gemindert und ein Beitrag zur ortsnahen Verdunstung geleistet werden.

Hinweislich werden darüber hinaus Regelungen zur Wasserhaltung während der Bauzeit und zur Regelung von Flächen für die Feuerwehr aufgenommen.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Entlang der Bischof-Altman-Strasse werden Baumstandorte für drei zu pflanzende Bäume festgesetzt und so die bereits vorhandene Baumreihe südlich des Plangebiets berücksichtigt.

Auf die Festsetzung weiterer Pflanzgebote wird verzichtet, da aufgrund der Ausweisung der Baufenster und der Straßenverkehrsfläche keine Flächen vorhanden sind, die tatsächlich geeignet sind, dass dauerhafte Wuchsbedingungen für Pflanzen vorhanden wären.

Auf eine erneute Festsetzung der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Sechzehnerstraße und im Bereich der Klinik Dritter Orden wird ebenso verzichtet. Im Bereich der Sechzehnerstraße waren die zum Erhalt festgesetzten Bäume im bestehenden Bebauungsplan mit einem Abstand von 0,7 m zur Baugrenze festgesetzt. Aufgrund des Bestandes (großer Baum mit ca. 12 m Kronendurchmesser) wäre das Baufenster in der damals festgesetzten Art nicht umsetzbar gewesen, da davon ausgegangen werden muss, dass der Kronendurchmesser dem Wurzeldurchmesser entspricht und somit der Wurzelraum bei Umsetzung des Baufensters erheblich gestört werden würde. In der Beurteilung des bestehenden Bebauungsplans widersprechen sich die Festsetzungen des Baumerhalts und des Baufensters. Da die derzeitige Planung vorsieht, das neue Gebäude entlang der Sechzehnerstraße straßenbegleitend zu errichten, scheitert auch für das neue Vorhaben der Erhalt der Bäume, da dies mit dem Bauablauf nicht zu vereinbaren ist. Die Bäume stehen zudem sehr nah an der Straße und somit stünde nicht genügend Wurzelraum zur Verfügung.

Im Bereich der Grenze zur Kinderklinik Dritter Orden gilt Ähnliches: Die Bäume waren im bestehenden Bebauungsplan mit einem Abstand von zum Teil nur 0,6 m zur Baugrenze festgesetzt. Wenn man darüber hinaus in Betracht zieht, dass südlich der Baumstandorte die Zuwegung zum Wirtschaftshof der Kinderklinik 3. Orden besteht, stünden diesen Bäumen nach altem Baurecht nur ca. 4 m Wurzelraum zur Verfügung. Auch hier gilt das oben beschriebene Problem, dass sich die Festsetzung des Baumerhalts mit der Festsetzung der Baugrenze im alten Plan widerspricht.

Auch wenn die neue Baugrenze von den Bäumen etwas abgerückt wird, so ist eine Festsetzung zum Erhalt nicht möglich, da unter den Baumstandorten die Ausfahrt vom neuen Wirtschaftshof des Krankenhauses zur Bischof-Altman-Strasse geplant ist.

Neben den Baumstandorten an der Bischof-Altman-Strasse wird festgesetzt, dass die Flachdächer auf mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Zurückhaltung und möglichen Verdunstung von Niederschlagswasser geleistet. Hinsichtlich der Konstruktion wird festgelegt, dass die Vegetationstragschicht mindestens 10 cm stark sein muss, um eine entsprechende Wirkung zu erzielen und die Funktionsfähigkeit des Systems zu gewährleisten. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Dachbegrünung von Anfang an bei der Konstruktion und Statik zu berücksichtigen ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Gebäude, deren Grundflächen kleiner als 20 m² sind.

Für die Wege und die ebenerdigen Stellplätze wird festgelegt, dass diese mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen sind und dass das dort anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern ist, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Auch damit soll die Menge des abzuleitenden Niederschlagswasser verringert werden und ein wirksamer Beitrag für den Wasserkreislauf geleistet werden. Beide Festsetzungen sind auch als Ausgleich für die Festsetzung von 1,0 für die erweiterte GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zu sehen, vgl. Kapitel 4.3.

4.12 Gestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen getroffen. So sind im Sondergebiet SO „Klinik“ ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung ist mit der Festsetzung zur Dachbegrünung in funktionaler Einheit zu sehen. Mit den begründeten Flachdächern wird ein wirksamer Beitrag zu Minderung und ortsnahe Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers geleistet.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass Dachaufbauten einzuhausen sind und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Damit soll vermieden werden, dass eine unruhige Dachlandschaft entsteht, zumal die Dachfläche als „fünfte Fassade“ aufgrund der Topographie gut einsehbar ist.

Hinsichtlich der Dachdeckung wird bestimmt, dass Blei und Zinkdeckungen zu vermeiden sind. Aufgrund der Dachbegrünung würde es sich nur um untergeordnete Größenordnungen handeln. Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, und Bleideckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden. Damit wird eine in Passau übliche und erprobte Festsetzung übernommen, die aber aufgrund der Bauaufgabe „Klinikum“ nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Hinsichtlich der Solarenergiegewinnung wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch an den senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig sind.

5. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da durch den

Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt werden, ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben. Vorgesehen ist eine Überbauung mit einer Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 6.000 qm. Dies liegt unter dem o.g. Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anlage 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², vgl. 18.7.2 Anlage 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m² oder mehr m² Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anlage 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind (vgl. Kap. 3.8).

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

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
Stadtplanung

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Stadt Passau

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister