

Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan
„Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P2“
9. Änderung
Gemarkung Haidenhof



Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 9. Änderung des seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P 2“, Gmkg. Haidenhof, werden für den Bereich der Fl.Nrn. 549/182 und 549/223 (d.h. für das Firmengelände „Messestraße 9“) die Festsetzungen geändert, um den Umbau einer bestehenden Wartungshalle in ein Parkhaus ermöglichen zu können.

Hierzu werden insbesondere die Festsetzungen zu den max. zulässigen Vollgeschossen von bislang III auf IV und die Wandhöhen von 12,0 m auf 14,0 m erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend auf 1,8 angepasst.

Mit dieser Planung soll dem stark wachsenden Stellplatzbedarf insbesondere bei Bus-Reiseunternehmen entgegengekommen werden. Das Angebot an ausreichenden Stellplätzen, möglichst in geschützten Parkhäusern, ist ein zunehmend an Bedeutung gewinnender Standortfaktor bzw. wichtiger Service-Bestandteil moderner Reiseunternehmen. Geeignete Erweiterungsflächen stehen auf dem bereits dicht bebauten Firmengelände nicht zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine baulich geeignete sowie städtebaulich verträgliche Folge- bzw. Umnutzung eines bereits bestehenden Baukörpers ermöglicht. Mit der Erhöhung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse kann die Wartungshalle in geeigneter Weise umgebaut werden, da für Parkflächen die Geschosshöhen von 3,50 auf 2,80 reduziert werden können. Dies ist ausreichend, um die Funktionsweise des Parkhauses zu gewährleisten und ebenengleich an alle Ebenen des bereits bestehenden Parkhauses anschließen zu können.

Insbesondere mit der Änderung bzw. Erhöhung der Wandhöhen und der Geschossflächenzahl erfolgt zudem eine Angleichung an das unmittelbar östlich anschließende gewerbliche Anwesen „Messestraße 3“.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird zudem dem städtebaulich grundsätzlich anzustrebenden Ziel nach sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen.

Die Bebauungsplanänderung wird daher städtebaulich begrüßt, da mit der hier städtebaulich geeigneten und dem Umfeld entsprechenden Bebaubarkeit dem bestehenden Reiseunternehmen eine geeignete Teilnahme am Wettbewerb ermöglicht wird. Langfristig kann somit für die Stadt wichtige Firmenstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert werden.

Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert und erfolgt über die bestehenden Ein- und Ausfahrten zur unmittelbar westlich verlaufenden Messestraße bzw. zur südlich gelegenen Dr.-Emil-Brichta-Straße.

Lage

Der Änderungsbereich umfasst die insgesamt rund 8.600 m² großen Grundstücke Fl.Nrn. 549/182 und 549/223 der Gemarkung Haidenhof im Stadtteil Kohlbruck. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Stadtzentrum (Ludwigsplatz) beträgt rund 4 km.

Der konkrete Änderungsbereich kann der beiliegenden Plandarstellung entnommen werden.

Bauleitplanverfahren

Da mit dieser Maßnahme bzw. Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Bebauungsplanänderung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Dabei wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister