

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan**

### **„SO Baumarkt an der Haitzinger Straße – 1. Änderung“**

### **Stadt Passau im Stadtteil Haidenhof**

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

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass und Ziel der Planung - Planungsziele
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
  - 4.6 Abwehrender Brandschutz
5. Immissionsschutz
6. Baugrund
7. Bahnanlagen
8. Bauleitplanverfahren

Anlagen:

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan**  
**„SO Baumarkt an der Haitzinger Straße – 1. Änderung“**  
**Stadt Passau im Stadtteil Haidenhof**

**1. Anlass und Ziel der Planung – Planungsziel:**

Die Firma Kasberger betreibt seit langem an der Haitzinger Straße den Baumarkt -die Welt des Bauens- im Stadtteil Haidenhof. Durch die hervorragende positive Entwicklung des Unternehmens wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Umstrukturierungen und Erweiterungen auf dem vorhandenen Grundstück durchgeführt. Durch mehrere Grundstückszukäufe im Osten in Richtung Stadtzentrum konnten immer wieder Erweiterungsflächen für Lager, Gebäude und Freilagerflächen geschaffen werden. Durch diese Erweiterungen wurden zwar zusätzliche erforderliche Flächen geschaffen, ein wirtschaftlicher Funktionsablauf wurde jedoch immer schwieriger. Die vielen Um- und Erweiterungsbauten in den letzten Jahren haben auch keinen positiven Beitrag zu einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich geführt.

Die Firma Kasberger hat sich aus vorher genannten Gründen entschieden auf ihrem Gelände den Betrieb komplett neu zu ordnen, mit wirtschaftlichen Funktionsabläufen und Umstrukturierungen des gesamten Betriebsbereiches. Bis auf eine in den letzten Jahren errichtete Lagerhalle werden alle anderen übrigen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten erneuert. Die neue Bebauung soll auch eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Qualität in diesem Stadtteil erreichen und die Außenbendarstellung der Firma Kasberger -die Welt des Bauens- wesentlich verbessern.

Die neue Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem neuen Ausstellungs- und Bürogebäude und einem neuen zusammenhängenden Lagergebäude mit Ladestraße sowie Freilager und Verkehrsflächen. Das Ausstellungs- und Bürogebäude erhält ein Untergeschoss, als Parkgarage für Besucher und Mitarbeiter, sowie drei Obergeschosse für Ausstellungs- und Büroflächen.

Durch Grundstücksveränderungen im Osten des Geltungsbereiches, kann ein Teil der bis jetzt als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche für Freilager zurückgebaut, und diese Fläche als Gewerbegebiet, mit dem anschließenden Gewerbegebiet im Osten zusammengelegt werden. Durch die Neuordnung der Firma Kasberger und die Umnutzung der Teilbereiche im Osten zu Gewerbegebiet wird eine wesentliche Verbesserung der gesamten städtebaulichen Situation in diesem Stadtbereich erzielt. Eine Verbesserung der Grünordnung durch die Neubebauung wird ebenfalls erreicht.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden von der Haitzinger Straße im Norden und Westen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn und im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet umgrenzt. Die Fläche umfasst für das Sondergebiet ca. 15400 m<sup>2</sup> und für das neu vorgesehene Gewerbegebiet ca. 1800 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 119/6, 106/14, 106/18, 106/24, 106/28, 106/31 und Teilfläche von 106/27. Zur näheren Abgrenzung wird auf dem Bebauungsplan verwiesen.

## 3. Übergeordnete und örtliche Planungen

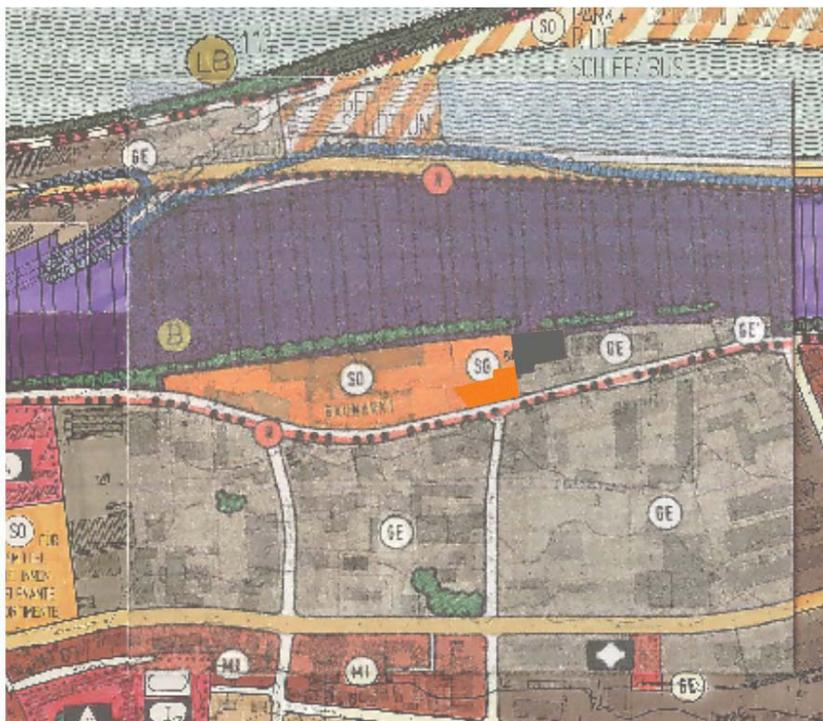
### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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 Sondergebiet und ein Gewerbegebiet aus. Der Flächennutzungsplan muss nur geringfügig angepasst werden.

Berichtigter FNP-Auszug



## **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.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauBG überschritten werden.

- Baumassenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Baumassenzahl festgelegt.

### **4.3 Grünordnung**

Grundlage ist der Umweltbericht vom Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller.

Auf Grund der fehlenden Freifläche für grünordnerische Maßnahmen wird extensive Dachbegrünung festgesetzt.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist verkehrsmäßig durch die Haitzinger Straße erschlossen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation erfolgt eine Optimierung der Anbindungen an der Haitzinger Straße.

### **4.5 Weitere Erschließung**

#### Abwasserbeseitigung

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der

Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Wird mit Hilfe eines Sickersversuche nachgewiesen, dass eine Versickerung ausscheidet und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, kann in Ausnahmefällen eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal erlaubt werden. Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Einleitungsmenge und Anschlusspunkt sind mit der städtischen Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen.

#### 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 kann über das wasserversorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt werden.

### **4.6 Abwehrender Brandschutz**

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

## **5. Immissionsschutz**

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Schienen- und Straßenverkehrs bestimmt. Dabei wurden die für das Jahr 2025 prognostizierte Zugzahlen der Bahnstrecke 5830 und die um 25 % hochgerechneten DTV-Zahlen einer Straßenverkehrszählung von 2009 angesetzt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) weitestgehend überschritten werden. Die Lärmsanierungswerte der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) werden teilweise überschritten.

Für die Gebäude werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) – soweit möglich – festgesetzt. Grundsätzlich werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximale Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VII der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“).

An einigen Gebäudeseiten ist tags (bei Arbeitsnutzung) eine Geräuschbelastung von mindestens 60 dB(A) zu erwarten. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie auch Büroräume an diesen Gebäudeseiten ist daher ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (bei Wohnnutzung) ist an allen Gebäudeseiten ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

## **6. Baugrund/Hydrologie**

Für das gesamte Baugebiet liegt ein Bodengutachten vor, mit entsprechenden Empfehlungen für die Gründung.

## **7. Bahnanlagen**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m zu wählen. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Entwässerung des Baugrundstücks darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Dach-, Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dau-

erhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE einzuhalten bzw. vorzusehen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der OB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der OB AG nicht durchgeführt. Vor jeglichen Maßnahmen im Grenzbereich (Einfriedungen etc.) ist ca. 6 bis 8 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die OB AG, OB Immobilien Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com), zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

## **8. Bauleitplanverfahren**

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im be-

schleunigten 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.

PASSAU, den .....