

BEBAUUNGSPLAN „STADTPARK“ PASSAU, GEMARKUNG HAIDENHOF/ST NIKOLA, 5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

12.10.2018

1. PLANUNGSGEBIET

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „STADTPARK“, Gemarkung Haidenhof und St Nikola aus dem Jahre 1986 auf der Fl.Nrn. 290 bzw. einer Teilfläche aus der Fl.Nr. 290/1, westlich der Einmündung der Leonhard-Paminger-Straße in die Innstraße.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches von 6470 m² soll auf einer ca. 2260 m² großen Fläche ein Kindergarten mit Kinderkrippe samt entsprechend erforderlicher Freiflächen zur Deckung des öffentlichen Bedarfs an Kindertagesstätten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Das Grundstück bildet den südöstlichen Ausläufer des Stadtparks, auch „Kainzenpark“ genannt. Es liegt westlich des bestehenden Parkhauses des Klinikums Passau, getrennt durch die Leonhard-Paminger-Straße. Übergangsweise – d.h. während der Bauzeit des o.a. Parkhauses - diente das Grundstück Fl.Nr. 290/1 auch als Stellplatzfläche. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 290 befindet sich aktuell noch eine Bebauung im Bestand, welche allerdings für den Neubau abgebrochen werden soll.

Der geplante Kindergarten mit zwei Gruppenräumen sowie einer angegliederten Kinderkrippe benötigt eine Nutzfläche von ca. 650 m²; als Außenspielfläche werden ca. 750m² für den Kindergarten und 210 m² für die Kinderkrippe angesetzt.

Die Kindertagesstätte bietet bis zu 67 Kindergartenplätze für Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Durch die Nutzung eines Teilbereiches des Stadtparkgeländes für den Bau der Betreuungseinrichtung kann dem kommunalen Bildungs-, Betreuungs- und Erziehungsauftrag zur Deckung des nachweislichen Bedarfs an KiTa- sowie Krippenplätzen nachgekommen werden. Der erhebliche Bedarf kann insbesondere daran bemessen werden, dass bereits während der geplanten Bauzeit der Maßnahme eine provisorische Lösung im ehemaligen Schwesternwohnheim eingerichtet wird.

Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Stadtpark“ aus dem Jahr 1986 erfolgte in der Sitzung vom 28.11.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr.

Ein Teilbereich des Stadtparks wird daher als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB („Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“) einschließlich eines neuen Baufeldes festgesetzt. Die Lage des Baufeldes folgt bewusst nicht der Flucht der vorhandenen Bebauung im Straßenraum der Innstraße, sondern sieht eine Einbettung in den Naturraum vor, um der Einrichtung eines Naturkindergartens im Stadtpark gerecht zu werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5, unter Bezugnahme auf die o.a. „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ (ca. 2260m²) festgesetzt. Insoweit ist die Bebauungsdichte in Relation zur Grundstücksfläche, die im überwiegenden Teil als Grünfläche des Stadtparks erhalten bleibt, als relativ gering anzusehen. Die Festlegungen der Geschoßigkeit mit Untergeschoss (U) und Erdgeschoss (E) sind auf die Kindergartennutzung abgestimmt. Maximal zulässige Wandhöhen werden mit über NN festgelegt. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Der geplante Kindergarten ist als ebenerdiger Bau auf dem Niveau des Stadtparkgrundstückes geplant. Das Untergeschoss soll als Eingangsbereich dienen und zudem Platz für Technik- und Lagerräume bieten.

Der geplante, naturnahe Kindergarten erhält eine Konstruktion aus Holz und fügt sich mit der vorgesehenen, pavillonartigen Architektur naturnah in das Stadtparkgrundstück ein. Das Kindergartengelände befindet sich im südöstlichen Teilbereich des Stadtparks, sodass es noch von drei Seiten vom Stadtpark umschlossen ist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer 3-gruppigen Kindertagesstätte samt Kinderkrippe und entsprechend erforderlicher Freiflächen auf der Fl.Nr. 290 bzw. einer Teilfläche der Fl.Nr. 290/1 Gemarkung. St. Nikola und Haidenhof, westlich der Einmündung der Leonhard-Paminger-Straße in die Innstraße, unter Berücksichtigung aller artenschutzrechtlichen Anforderungen und dem weitgehendem Erhalt des angrenzenden Naturraumes.

3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Das Gelände auf den Grundstücken Fl.Nr. 290 und 290/1 fällt in südöstliche Richtung um die Höhe eines Geschosses ab. Auf Grund des Gefälles kann sowohl Untergeschoß (UG) als auch Erdgeschoß (EG) erschließungsmäßig angebunden werden. Im UG kann das Gebäude von der Innstraße her zur Anlieferung angefahren werden, im EG erhalten der Mehrzweckraum und die Gruppenräume ebenerdige Ausgänge in den Freibereich.

Der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes ist ein Schnitt beigelegt, der die vertragliche Einbindung des Kindergartens in die Topografie zeigt.

4. ERSCHLIEßUNG

Das Gebäude kann seitens der Innstraße erschlossen und ebenerdig zur Anlieferung im Bereich des Untergeschosses angefahren werden. Dort befindet sich auch ein überdachter, behindertengerechter Stellplatz. Weitere nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Passau geforderte Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Eltern sind auf der Fläche vor dem Gebäude geplant.

Die Zufahrt soll gebündelt von der Innstraße aus geführt werden.

Der Eingang zum Kindergarten wird getrennt von der Zufahrt eingerichtet. Um eine barrierefreie Anbindung zu schaffen, kann dem Gebäude nach Nord-Osten hin eine Rampenanlage angelagert werden. Personalstellplätze und weitere Stellplätze für Eltern können im angrenzenden Parkhaus des Klinikums angeboten werden.

Für das Klinikumpersonal wird in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde eine Querungshilfe für Fußgänger von Klinikum-Parkhaus über die Leonhard-Paminger-Straße eingerichtet.

Der aus dem Stadtpark nach Süden verlaufende Fußweg wird gegenüber der derzeitigen Lage südlich am Kindergartengelände vorbeigeleitet und mündet dort in den Gehweg der Innstraße. Somit bleibt die Durchlässigkeit für Fußgänger weiter erhalten.

Für Landschaftspflegearbeiten im Stadtpark, an den Ausgleichsflächen und im Kindergartenfreigelände wird dauerhaft ein Pflweg abzweigend von der Leonhard-Paminger-Straße angelegt.

Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist über die in der Innstraße vorbeiführenden Stadtbuslinien 8/9 gegeben.

5. KANALISATION UND OBERFLÄCHENWÄSSERUNG

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Innstraße eingeleitet.

Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal, der sich auf Grundstück Fl.Nr. 290/1 befindet, zugeführt.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz/Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Die Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahme) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themenfeldblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.
Als Anlage wird der Begründung der Plan „Lageplan Freianlagen mit Maßnahmen Hang- und Oberflächenwasser“ des IB ING Traunreuth GmbH vom 17.05.2018 beigelegt.

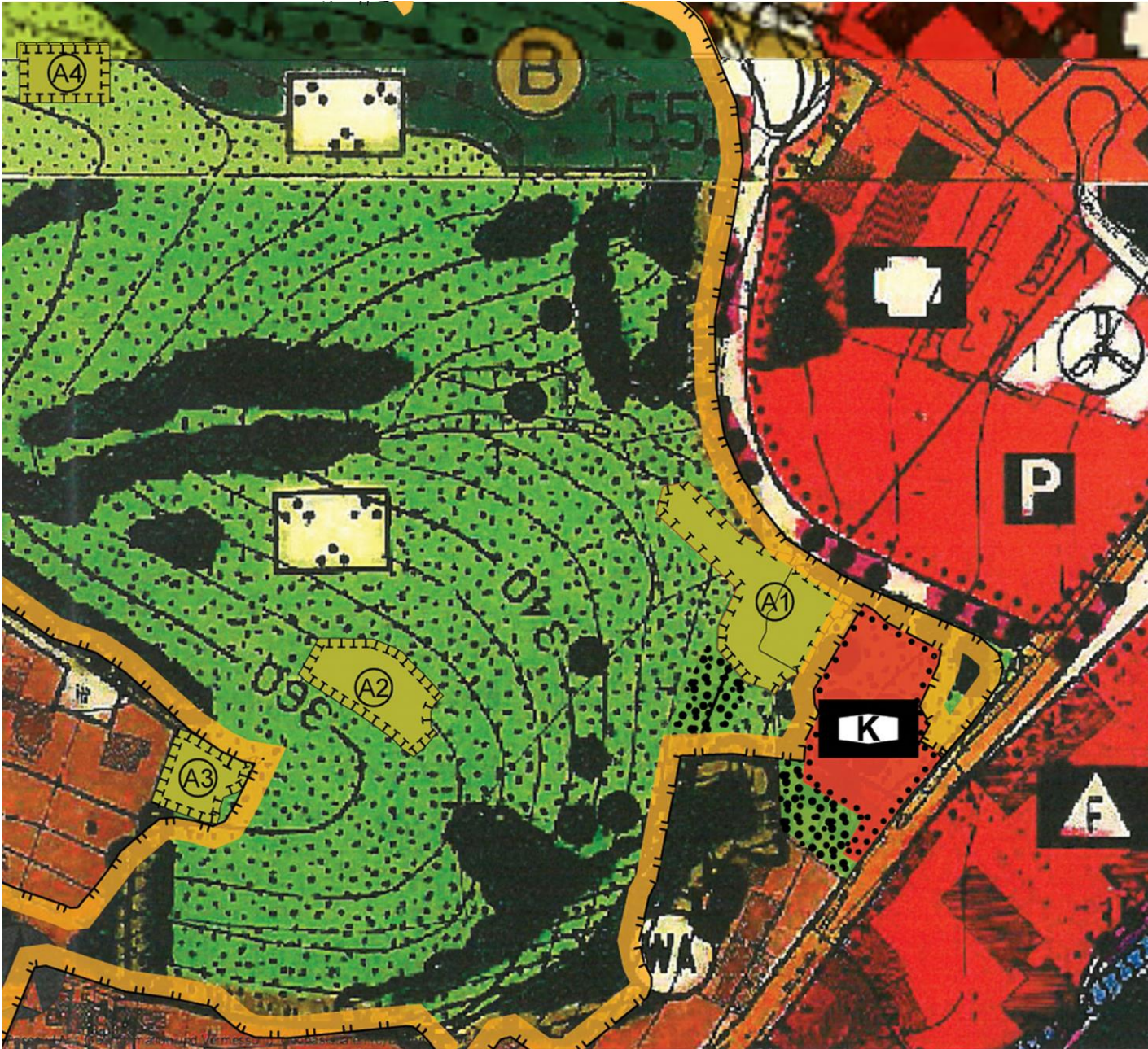
6. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Das vorhandene Leitungsrecht des am östlichen Grundstücksende liegenden Regenwasserkanals ist zu beachten.

7. MÜLLENTSORGUNG

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete überdachte Flächen im Bereich der Zufahrt bereitgestellt.
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

8. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich ursprünglich Grünflächen darstellt, wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten wird ergänzt.

Die Ausgleichsflächen lt. Grünordnung werden dargestellt und der Verlauf der Biotopgrenze entlang der Leonhard-Paminger-Str bis zur Grünfläche an der Einmündung in die Innstraße um die Gemeinbedarfsfläche herumgeführt.

9. 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.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen.

10. GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ

Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Bepflanzung und Ansaaten der neuen Stadtparkfläche sowie Vorgaben zur Bepflanzung des künftigen Freigeländes des Kindergartens und Entwicklung eines extensiven, artenreichen Gründachs. Zur visuellen Bereicherung und Steigerung der Erlebnisqualität soll die neue Stadtparkfläche beidseits der neuen Wegeverbindung zur Innstraße zu einer blüten- und artenreichen Wiese durch Ansaat mit einer erprobten Regiosaatgutmischung entwickelt werden. Dieser Bereich soll auch reptilienfreundlich mit Mäuerchen gestaltet werden.

Für das Freigelände des geplanten Kindergartens werden zur Abschirmung einbindende Laubhecken mit ungiftigen einheimischen Straucharten festgesetzt, die mit bunten Ziersträuchern zur freien Gestaltung durchsetzt sein dürfen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden entsprechende Festsetzungen wie Wasserdurchlässigkeit erforderlicher Befestigungen im Außenbereich, Erhaltung bestehender Bäume bzw. Nachpflanzgebot bei Entfernung oder Ausfall getroffen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von knapp 0,2 ha ermittelt. Die Ausgleichsflächen werden im Stadtpark durch die Entwicklung heimischer bunter Wiesen umgesetzt. Es wird sich auch dadurch die Erlebnisqualität für Besucher erhöhen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat das Einvernehmen für die erforderlichen kleinflächigen punktuellen Rodungsmaßnahmen in dem nach BayWaldG größtenteils als Wald eingestuften Stadtpark erteilt. Auf Ersatzaufforstung wird verzichtet.

Damit für die künftigen Nutzer des Kindergartens keine größeren Gefahren durch Baumfallrisiken entstehen können, wird gefordert, dass die Gehölzbestände, die innerhalb der Baumfallzone um den künftigen Kindergarten verbleiben sollen, in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster in eine niederwaldartige Nutzung zu überführen sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden geprüft. Da der Vorhabenbereich Teillebensraum der streng geschützten Arten Schlingnatter und Mauereidechse, werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtparkes wie Auflichtungen und Anlage verschiedener Sonn- und Überwinterungsstrukturen im Stadtpark vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf die Populationen werden vermieden. Die Maßnahmen sind mit der Stadtgärtnerei abgestimmt.

Siehe hierzu auch Umweltbericht und naturschutzfachliche Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Hinweis:

Es werden verbindliche Zielartenlisten festgelegt, die die Qualität der Ausgleichsflächen konkret beschreiben.

11. DENKMALPFLEGE/BODENDENKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgarten 4, 80539 München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde – Bauordnungsamt, Rathausplatz 3, 94032 Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

12. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorliegt. Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Grünflächen darstellt, wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird verlangt, ebenso sind die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen vorzulegen. Die Auslegungen werden gemäß Regelverfahren durchgeführt.

13. KOSTEN

Sämtliche durch diesen Bebauungsplan anfallende Kosten für die Umsetzung der von den Fachstellen geäußerten Forderungen, insbesondere der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sind vom Bauwerber zu tragen. Eine verbindliche Absicherung erfolgt mittels vertraglicher Regelung zwischen Bauwerber und Stadt Passau.

Stadt Passau
Stadtplanung

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Stadt Passau

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister