Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan

„Ehem. Pressearеal an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße / Firmianstraße“

Gemarkung St. Nikola

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen für das sogenannte frühere „Presse-Areal“ in der Innenstadt im Rahmen einer Nachverdichtung dringend benötigte zusätzliche Büro- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die dicht bzw. massiv bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 207, 207/1, 209, 210 und 237/3 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 228/1 jeweils der Gmkg. St. Nikola, nördlich der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße und östlich der Firmianstraße, sowie Teile dieser unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Dabei wird für diese, planungsrechtlich „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegenden Flächen, entsprechend der sich hier seit Aussiedlung des Pressebetriebes in den 1990iger Jahren entwickelten Nutzungen, ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Damit wird insbesondere auch das unmittelbar nordöstlich hier festgesetzte und verwirklichte Kerngebiet („Quartier Mitte“) in städtebaulich geeigneter Weise fortgeführt.

Um den zeitgemäßen Anforderungen an Büro- und Verwaltungsflächen entsprechen zu können, wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbegebäude entsprechend umbauen bzw. neu errichten zu können.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, das sich weitgehend am Bestand des vorhandenen Areals in diesem dicht bebauten Bereich der Innenstadt, unmittelbar entlang der zum urban geprägten Stadtzentrum („Neue Mitte“) führenden Dr.-Hans-Kapfinger-Straße orientiert, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die max. zulässigen Geschoßflächen werden für die jeweiligen Baukörper bzw. Kerngebiete konkret festgelegt.

Die unmittelbar angrenzenden, baulich jedoch nicht zu verändernden Baukörper auf Fl.Nr. 210 Gmkg. St. Nikola („Firmianstraße 3“) sowie die Gebäude auf Fl.Nr. 228/1 mit Teilflächen der Fl.Nrn. 209 und 207/1, Gmkg. St. Nikola, werden zur sinnvolleren Handhabung bzw. zur einheitlichen und geeigneten Regelung der Nutzungen in diesem Quartier in den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes miteinbezogen, bilden jedoch darin die Bereiche von „einfachen Bebauungsplänen“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Hierfür erfolgen mit vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen nur Festsetzungen zur zulässigen Nutzung (Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO) einschließlich städtebaulich erforderlicher Einschränkungen. Vgl. die entsprechenden Festsetzungen zu den MK 3.1 und 3.2.

Für diese Bereiche richtet sich – sofern der Bebauungsplan keine expliziten Festsetzungen trifft – die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es – neben des grundsätzlich anzustrebenden sparsamen Umgangs von Grund und Boden und Reduzierung der damit einhergehenden Versiegelung – dringend erforderliche

Erweiterungsflächen in städtebaulich geeigneten Bereichen, insbesondere für die hier bereits vorhandenen großen und zukunftsträchtigen Firmen schaffen zu können. Mit der Ermöglichung dieser betrieblich gebotenen Erweiterung kann eine Abwanderung dieser für Passau bedeutenden Betriebe und überregional wichtigen Arbeitgeber auf langfristige Sicht vermieden und die Arbeitsplätze in der Innenstadt gesichert werden.
Hervorzuheben ist dabei, dass diese zentral gelegenen Betriebe und Arbeitsplätze über den nah gelegenen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB II) und dem fußläufig gut und schnell erreichbaren Hauptbahnhof Passau hervorragend an der örtlichen und überörtlichen Personennahverkehr angebunden sind.
Die geplanten Baukörper orientieren sich in Höhe, Massivität und Dichte an der bestehenden, gewachsenen Struktur in diesem massiv und urban geprägten innerstädtischen Bereich, zwischen dem Bahnkörper im Norden und der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße im Süden, der im Osten an das vor wenigen Jahren geschaffene innerstädtische Zentrum „Neue Mitte“ grenzt.
Die Erschließung bleibt grundsätzlich unverändert und erfolgt über die Firmianstraße insbesondere zur Zufahrt einer neu zu schaffenden Tiefgarage unter den festgesetzten Kerngebieten.

Abstandsflächen
Mit den getroffenen Festsetzungen werden – wie bereits im Bestand – in einzelnen Teilbereichen die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unterschritten.
Dies betrifft insbesondere die diesem Kerngebiet entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße und Firmianstraße gegenüberliegenden Bereiche.
Städtebaulich sind diese Unterschreitungen der Abstandsflächen hier gerechtfertigt. Insbesondere soll mit dem verfolgten Konzept die über die Jahrzehnte gewachsene Struktur in diesem zentralen, massiv und dicht bebauten Bereich erhalten bleiben, der zusammen mit den massiven Baukörpern der östlich anschließenden „Neuen Mitte“ diesen urbanen, „modernen“ Teil Passaus seine Prägung verleiht.
Ein Kennzeichen dieses Bereiches, der – beginnend an der „Neuen Mitte“ im Osten sich entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße, der wichtigsten Ausfallstraße in Richtung Südwesten (in weiterer Fortführung „Neuburger Straße“ bzw. ehemals B 12) entwickelt hat – sind insbesondere die bestehenden Straßenfluchten, die von meist hohen bis sehr hohen und massiven Gebäuden und Gebäudekomplexen unmittelbar an der Verkehrsfläche gebildet werden.
Diese hier städtebaulich passende Struktur wird mit der vorliegenden Planung insbesondere entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße und der Firmianstraße mit den vorgesehenen Festsetzungen (insbesondere der Baulinien) gewahrt bzw. gesichert. Die entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße festgesetzte Baulinie (d.h. für die MK 2.1 bis 2.4) und die festgesetzten Wandhöhen entsprechend der hier vorliegenden Bestandsbebauung. Die Lage der entlang der Firmianstraße festgesetzten Baulinie für das MK 1.1 entspricht – insbesondere auch um den hier vorliegenden Trafo in das neue Gebäude integrieren zu können – der Außenkante der bestehenden Bebauung und setzt damit die in am Ostrand der Firmianstraße gegebene Struktur, der unmittelbar an die Verkehrsfläche heranreichenden Baukörper fest. Mit den hier für das MK 1.1 getroffenen Festsetzungen zur Höhe des Bauköpers, der nun niedriger wird als im Bestand, wird sichergestellt, dass für die gegenüberliegenden Flächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können. Eine verringerte Beeinträchtigung der Umgebung durch Verschattung gegenüber der Bestandsbebauung ist auf dem Beiblatt zu Verschattung und Sonnenständen für das Kerngebiet MK 1.1 ersichtlich.

Auch bezüglich der Struktur innerhalb des Quartiers wird in den wesentlichen Zügen auf die durch die Bestandsbebauung gegebene, städtebaulich hier – wie oben dargelegt – grundsätzlich geeignete Situation aufgebaut.
Bezüglich der Abstände innerhalb der festgesetzten Kerngebieten wird mit geeigneten Festsetzungen (die insbesondere auch die Bereiche des „einfachen Bebauungsplanes“ umfassen) sichergestellt, dass insbesondere Wohnnutzungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen sind und in den oberen Geschossen einer jeweiligen Prüfung bezüglich der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Brandschutz unterliegen.
Die derzeit gegebene Situation beim Anwesen „Firmianstraße 3“ (MK 3.1) ist dadurch geprägt, dass an der Stirnseite des Westflügels gegenüberliegend zu den festgesetzten MK 1.1 und MK 1.2 im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen vorliegen und auch die derzeit hier vorliegenden gewerblichen Nutzungen an der maßgeblichen, d.h. dem MK 1.1 und MK 1.2 gegenüberliegenden Fassade keine für die Belichtung der Räume maßgeblichen Fenster oder Öffnungen vorweisen.
Zur Prüfung, ob dennoch die Raumausleuchtung mit Tageslicht nach den anerkannten Regeln der Technik gewährleistet ist, wurde eine Tageslichtstudie vom Ingenieurbüro Leiser, Würzburg, durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine ausreichende Belichtung mit dieser Bauleitplanung sichergestellt ist.
Wie in der beiliegenden Tageslichtstudie vom 31.08.2018 darlegt, bleiben in den hier gegenüberliegenden Bereichen entlang der Firmianstraße bzw. der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße ausreichende Raumausleuchtungen mit Tageslicht gewahrt. Eine ausreichende Belichtung wird hier mit den Festsetzungen in dieser Bauleitplanung damit sichergestellt.

Immissionsschutz
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehem. Pressearеal an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße / Firmianstraße“ der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5457/B1/mec vom 28.11.2018 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz
Um der sehr hohen Geräuschbelastung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verursacht durch den Bahnverkehr auf der nördlich bzw. nordöstlich gelegene Bahnlinie Passau – Linz sowie durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßenabschnitten, Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
Die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wurden dabei nicht nur für den geplanten Neubau, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes festgesetzt.
Für derzeit bereits bestehende Gebäude im Plangebiet wurde eine Übergangsregel in die Festsetzungen aufgenommen.

Geräusche der geplanten Tiefgarage
Für die geplante Tiefgarage im Bereich der Baufelder MK 1.1 bis MK 1.3 wurde auf Basis des derzeitigen Planstandes eine Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen durchgeführt.
Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Immissionsorten tagsüber um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Bestimmung der tagsüber bereits bestehenden Geräuschvorbelastung durch Anlagen nach TA Lärm konnte daher

gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterbleiben.
Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tagsüber sicher eingehalten.
Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde gemäß TA Lärm) kann dagegen der Immissionsrichtwert überschritten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird nachts überschritten.
Da die Tiefgarage zukünftig insbesondere tagsüber genutzt wird, ist die geplanten Tiefgarage im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes umsetzbar.
Eine Nutzung der Tiefgarage für eventuell gemäß Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung nachts ist auf Basis gängiger Rechtsprechung möglich. Bei der Planung ist jedoch auf eine aus schalltechnischer Sicht optimierte Anordnung / Gestaltung der Stellplätze bzw. Tiefgaragenzufahrten zu achten. Vorstellbar ist hier beispielsweise der Verzicht auf nächtliche Pkw-Bewegungen über die Rampe vor der Nordfassade zur Tiefgaragenebene E-2.
Die erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen zum Betrieb der Tiefgarage werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens entwickelt und falls erforderlich in den Genehmigungsbescheid übernommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bauleitplanverfahren
Da mit dieser Maßnahme eine Nachverdichtung ermöglicht wird, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei jedoch nicht ignoriert, sondern im Rahmen der Abwägung – soweit erforderlich – ausreichend berücksichtigt.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister