

Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 121. Änderung

Urbanes Gebiet (MU) „Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße“, Gemarkung Haidenhof

Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 121. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll anstelle bislang dargestellter Gewerbe- (GE) und Mischgebietsflächen (MI) im Bereich des aufgelassenen Brauereigeländes der Fa. Peschl an der Auerspergstraße ein „urbanes Gebiet (MU)“ im Sinne des § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

Das geplante urbane Gebiet (MU) beinhaltet insbesondere die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 1/3, 2, 3, 3/2, 4, 5, 7, 7/2, 8, 8/1, 106/1, 106/2 und 106/4 der Gemarkung Haidenhof und umfasst damit eine Fläche von rund 21.400 m².

Der Gehölzbestand im nordwestlichen Bereich sowie das Naturdenkmal (ND) – „Rosskastanienbestand des ehem. Biergartens Peschl 7 alt und 7 Jungbäume“ – im Nordosten des Areals werden als „Baum- / Gehölzgruppe“ bzw. „ND – Naturdenkmal“ dargestellt.

Die Erschließung des Areals ist über die unmittelbar östlich bzw. nördlich vorbeiführende Auerspergstraße bzw. über die südlich davon verlaufende Spitalhofstraße / Nibelungenstraße vorgesehen.

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanänderung ist es, das seit Jahren brach gefallene Brauereigelände einer neuen geeigneten Nutzung zuführen zu können.

Dabei ist insbesondere das sich in der Vergangenheit gewandelte Umfeld des historischen Brauereigeländes zu beachten, das sich nun weitgehend aus Mischgebieten (MI) bzw. Flächen für Gemeinbedarf (Post) sowie Bahnflächen zusammensetzt. Da eine Fortführung einer gewerblichen Nutzung sich störend für dieses von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geprägte Umfeld auswirken würde, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bei der Neuausweisung der künftigen Nutzungsart sind neben den Auswirkungen des neuen Gebietes auf die Umgebung auch die Auswirkungen der Umgebung, wie insbesondere die Immissionen der Bahnflächen im Norden, auf das Planareal zu beachten. Die künftige Nutzung dieses Areals ist daher grundsätzlich im Bereich einer „gemischten Baufläche (M)“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zu verorten. Im vorliegenden Fall eignet sich aufgrund der zentrumsnahen Lage des Areals ein „urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6 a BauNVO an, um neben Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Raumordnung

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt.

Die o.a. Änderung würde zum einen keinen Widerspruch zum aktuellen Stand der Raumordnung darstellen, umgekehrt würde damit allgemein dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang von Grund und Boden bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB).

Mit dem angestrebten urbanen Gebiet (MU) kann zudem den im Regionalplan Donau-Wald (RP 12) aufgeführten Grundsätzen nachgekommen werden, wonach im Oberzentrum Passau der Dienstleistungsbereich ausgebaut und der Kultur- und Bildungsbereich abgerundet werden soll (Teil A III – 2.5.2).

Der genannte Bereich eignet sich aufgrund seiner innerstädtischen zentral gelegenen Lage für diese angestrebte Nutzungsart. Das Umfeld ist von einer dichten Bebauung geprägt. Die Zentralität der Lage wird durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unterstrichen – so befinden sich die Stadtbushaltestellen „Auerspergstraße“ und „Lambergstraße“ (Stadtbuslinien 5, 6 und 7) jeweils weniger als 100 m vom Areal entfernt. Insbesondere in der Nibelungenstraße sind fußläufig gut erreichbare Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Der Hauptbahnhof Passau sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB II) liegen ca. 700 m Wegstrecke vom Planungsbereich entfernt.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Es liegt damit ein geeigneter Standort für das angestrebte urbane Gebiet (MU) vor. Da mit der angestrebten Flächennutzungsplanänderung eine städtebaulich geeignete Reaktivierung einer Brachfläche verfolgt wird, ist die Untersuchung von Flächenalternativen hier nicht erforderlich.

Umweltbericht und Umweltauswirkungen

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Einwirkungen auf das Baugebiet wird ein Umweltbericht für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

Bezüglich der Einwirkungen hinsichtlich der Immissionen wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung („Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen und Bestimmungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz“, Steger & Partner GmbH, München, Bericht Nr. 4922/B1/plu) erarbeitet, der Gegenstand des im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens „Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße“, Gmkg. Haidenhof, wird.

Ebenfalls Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung (Blanke Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Projekt-Nr. 1653 A) in der das aktuelle sowie das künftige Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr des Gebietes ermittelt und dann mit Leistungsfähigkeitsberechnungen eine ausreichende Verkehrsqualität bei den vorgesehenen Anbindungen an die Haitzinger Straße und die Auerspergstraße sowie an den Knotenpunkten Haitzinger Str. / Haitzinger Brücke, Auerspergstraße / Grünaustraße und Auerspergstraße / Spitalhofstraße / Nibelungenstraße / Schießstattweg nachgewiesen wird.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf evtl. vorhandene geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Lars Consult, Memmingen, geprüft, die ebenfalls Gegenstand des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird.

Bebauungsplan „Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße“, Gmkg. Haidenhof

Zur konkreten Umsetzung bzw. Realisierung des o.a. urbanen Gebietes (MU) wird im Parallelverfahren zur vorliegenden 121. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Bebauungsplan „Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße“, Gmkg. Haidenhof, aufgestellt.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister