

Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

73. Änderung

Entwurf: April 2014; Genehmigungsfassung: 20.04.2020



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Darstellung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes in Kastenreuth-Nord,
Gemarkung Grubweg

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich Kastenreuth – Nord, östlich der Salzweger Straße, wird teilweise neu geordnet:

Der östliche Teil des hier bereits dargestellten „geplanten Gewerbegebietes“ wird nach Osten, d.h., zum bestehenden Wald hin, geringfügig erweitert und als (insbesondere bezüglich der Lärmimmissionen) eingeschränktes Gewerbegebiet (GE´) gem. § 8 BauNVO dargestellt.

Die bislang innerhalb diesem bereits dargestellten (geplanten) Gewerbegebiet aufgeführte „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild“ wird entsprechend zurückgenommen.

Am südlichen Rand dieses Gewerbegebietes wird dagegen künftig ein Waldsaum bzw. eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Im nordöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet, d.h. für den Bereich um das bestehende Hotel „Burgwald“ an der Salzweger Straße, wird künftig ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Die im Flächennutzungsplan hier dargestellten Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für die Forstwirtschaft werden entsprechend zurückgenommen.

Die im westlichen Anschluss bislang dargestellten geplanten Gewerbeflächen werden, da diese, wie sich herausstellte, dauerhaft nicht zur Verfügung stehen, künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit diesen Änderungen wird eine weitere Realisierung des gegenwärtig nur im südlichen Teil bebauten Gewerbegebietes in Kastenreuth – Nord ermöglicht. Dieses Gewerbegebiet in Stadtrandlage eignet sich aufgrund der nah gelegenen und gut erreichbaren Anbindung an die B 12 insbesondere als Standort für kleinteiligere Gewerbebetriebe und stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung zu den großflächigen Gewerbegebieten (wie z.B. Sperrwies und Patriching) dar. Als wichtiger Standortvorteil ist hier insbesondere die gute Anbindungsmöglichkeit an den nordöstlichen Landkreis Passau aber auch an die Tschechische Republik hervorzuheben.

Die Erschließung dieser Gewerbeflächen erfolgt über eine private Erschließungsstraße zur Salzweger Straße. Die südlich an diese Straßenverbindung befindlichen Flächen des bestehenden Hotels „Burgwald“ werden dabei – in großen Teilen bereits den tatsächlichen Nutzungen entsprechend – als Mischgebiet dargestellt.

Mit diesen Planungen soll der Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen in geeigneter Lage begegnet und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Passau gefördert werden. Die Ansiedlung entsprechender Betriebe dient zudem der Entspannung des örtlichen Arbeitsmarktes.

Die o.a. GE- bzw. MI-Flächen grenzen im Süden an bereits bestehende Gewerbebetriebe an. Diese städtebaulich sinnvolle Entwicklung bzw. Erweiterung dieses Gewerbegebietes in nördliche Richtung wird daher bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit den hier folgerichtig dargestellten geplanten Gewerbeflächen bereits aufgezeigt.

Aufgrund der hier in der Nähe vorbeiführenden und über die bestehende Auffahrt problemlos in beide Richtungen anfahrbaren überörtlichen Verbindungsstraße (B 12) erscheint dieser Standort optimal zur Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe. Da vergleichbare Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz im Stadtteil Grubweg nicht gegeben sind bzw. die jeweilige umgebende Siedlungsstruktur des topografisch aufgrund seiner Höhenentwicklung anspruchsvollen Stadtteils Gewerbegebietsausweisungen entgegenstehen, sind vorrangige Alternativflächen nicht erkennbar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind dementsprechend außer der o.a. Flächen in Kastenreuth in Grubweg keine weiteren geplanten Gewerbeflächen dargestellt.

Da der Stadtteil Grubweg vom übrigen Stadtgebiet durch die – hier nicht überbrückte – Donau bzw. durch die Ilz bzw. die daran anschließenden beengten Verkehrsverhältnisse (Durchbruch durch den Georgsberg) abgetrennt ist, stellt das restliche Stadtgebiet für in Grubweg ansiedlungswillige bzw. erforderliche Betriebe keine Alternative dar.

2. Bebauungsplan

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „GE Kastenreuth - Nord“, Gemarkung Grubweg, aufgestellt.

3. Umweltprüfung

Bezüglich der Umweltprüfung wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Die Ermittlung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referent

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister