

Begründung

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„GE Kastenreuth – Nord“

Gemarkung Grubweg

I. Planungsgebiet

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet „GE Kastenreuth – Nord“ liegt im Stadtteil Grubweg / Kastenreuth, westlich der Salzweger Straße. Es schließt sich nordöstlich an bereits bestehenden Gewerbeflächen an und umfasst im Osten den Bereich um das an der Salzweger Straße gelegene Hotel („Hotel Burgwald“).

Diese Flächen liegen ca. 3 km in nordöstlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,5 ha., davon beinhaltet die geplante Gewerbefläche rund 1,6 ha und die geplante Mischgebietsfläche rund 1,1 ha.

II. Hinweise Zweck und Ziel der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Marketing beschloss am 15.11.2005 für den nordöstlichen Teil der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbefläche in Kastenreuth den Bebauungsplan „GE Kastenreuth – Nord“ aufzustellen.

Dabei soll auch der Bereich um das östlich davon bestehende Hotel Burgwald neu geordnet und als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Mit dieser Planung soll der Nachfrage nach Gewerbeflächen an geeigneter Lage entgegengekommen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Passau gefördert werden. Die Ansiedlung entsprechender Betriebe dient zudem der Entspannung des örtlichen Arbeitsmarktes.

Städtebaulich handelt es sich um eine sinnvolle – im Flächennutzungsplan bereits weitgehend vorgesehene – Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen. Diese Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur gut und schnell erreichbaren Bundesstraße 12.

Der unmittelbar südlich der privaten Zufahrt zur Salzweger Straße gelegene Bereich um das bestehende Hotel soll einer geeigneten Mischgebietsbebauung zur Verfügung gestellt werden. Damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können, werden entsprechende Maßnahmen wie Lärmkontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Verfolgung dieser Ziele werden als Arten der baulichen Nutzung im westlichen Teilbereich ein – insbesondere bezüglich der zulässigen Lärmimmissionen – eingeschränktes Gewerbegebiet (GE´) gem. § 8 BauNVO und im Osten, zur Salzweger Straße hin, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird dabei zur flexibleren Handhabung mit einer entsprechend großzügig dimensionierten Baugrenze versehen, die jedoch ausreichende Abstände zur bestehenden Waldfläche im Westen und zur geplanten Waldfläche im Süden beinhaltet. Die Baugrenzen des Mischgebietes werden zur Ermöglichung einer kleinteiligeren Bebauung entsprechend dimensioniert.

Zur Vermeidung evtl. „Trading-down-Effekte“ bzw. hier städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

III. Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt über eine bereits bestehende, in Teilbereichen noch auszubauende private Stichstraße zur östlich verlaufenden Salzweger Straße. Die westlich davon verlaufende B 12 kann über die nah gelegene Auffahrt – die Fahrstrecke beträgt ca. 600 m – gut und einfach erreicht werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers bzw. die Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, erfolgt im Gewerbegebiet – in Abstimmung mit den hierfür zuständigen Stellen – eine gedrosselte Einleitung in die städtische Kanalisation über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken.

IV. Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf sowie die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im laufenden Bauleitplanverfahren ermittelt. Soweit der Ausgleich nicht mehr am Eingriffsort selbst erbracht werden kann (wie insbesondere die entlang des südwestlichen Randes der Gewerbefläche zu schaffende Waldfläche) wird der Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Entnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Passau bzw. durch Nutzungsverzicht (mit Ausnahme der erforderlichen Maßnahmen entsprechend der Borkenkäfer-Verordnung) in einem hierfür zur Verfügung stehenden Fichtenwald im Gemeindegebiet Salzweg nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen werden – soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – durch entsprechende Festsetzungen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB, ansonsten durch vertragliche Maßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB gesichert.

Bezüglich der Details wird auf den beiliegenden Umweltbericht / Ausgleichsermittlung verwiesen.

V. Umweltbericht

Siehe Anlage Umweltbericht.

VI. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich großteils bereits ein geplantes Gewerbegebiet aus.

Deren genaue Umgrenzung wird im Rahmen einer parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes (73. Änderung) den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Östlich dieser Gewerbeflächen wird zudem künftig ein Mischgebiet dargestellt. Die bislang hier dargestellten Flächen für die Landwirtschaft bzw. die – in der Natur nicht vorhandene – Fläche für die Forstwirtschaft werden entsprechend zurückgenommen.

Stadt Passau
Stadtplanung

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Bauoberrat

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister