

1. Grundlagen und Ziel der Planung

Mit der 128. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden. Das bestehende Mischgebiet auf Fl.Nr. 818 Gmkg. Hacklberg soll dabei erweitert bzw. arrondiert werden. Es ist geplant, das vorhandene Mischgebiet mit der Maßgabe zuzulassen, im nördlichen Bereich nur "Wohnen" (zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) und im südlichen Bereich nur "Arbeiten" (zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO) zu realisieren. Insgesamt wird dabei der Grundsatz des Mischgebietscharakters entsprechend der BauNVO Rechnung getragen, da eine Durchmischung – in zonierter Weise – gewährleistet wird. Im Parallelverfahren wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ranklhofweg“, Gmkg. Hacklberg durchgeführt.

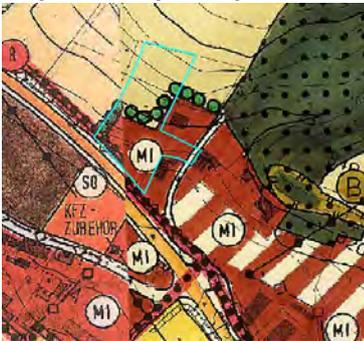


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Planungsgebiet durch blauen Umring markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Das geplante Mischgebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung zu dem bereits vorhandenen Mischgebiet im Osten dar. Eine hervorragende Anbindung der Änderungsflächen an das überörtliche Straßennetz ist durch die Nähe der Staatsstraße St2125 gegeben. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Schulen und Ärzte sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Buslinie 6 (Stadtwerke Passau) verbindet das geplante Baugebiet mittels öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) an das Stadtzentrum Passau.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich an der Staatsstraße St2125 im Ortsteil Maierhof in Passau und umfasst insbesondere das rund 5.900 m² große Grundstück Fl.Nr. 818/0 Gmkg. Hacklberg. Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden vom Wirtschaftsweg bzw. der St2125 und im Osten von bestehenden Wohnbebauungen entlang des Ranklhofwegs begrenzt.



Abbildung 2: Planungsgebiet im Luftbild 2018 durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

3. Regionalplanung

Raumordnung und Raumstruktur

Die kreisfreie Stadt Passau wird im Regionalplan Donau-Wald (12) als eines von drei Oberzentren bestimmt. Im einschlägigen Regionalplan wird hervorgehoben, dass Oberzentren für die Bevölkerung im Oberbereich die Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen ermöglichen, auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (spezialisierte, höherer Bedarf). Sie sind in der Regel Sitz wirtschaftlicher Organisationen sowie bedeutender Einrichtungen der Kultur, der Rechtspflege und der Verwaltung. Sie sollen als leistungsfähige Zentren zur Stärkung auch des ländlichen Raumes beitragen und die Entwicklung der übrigen zentralen Orte günstig beeinflussen. Oberzentren sind Impulsgeber für die Wirtschaft und Gesellschaft, als Zentren von Innovation und Entwicklung sind sie herausgehobene Standorte auf dem Weg von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Oberzentren sollen in ihrem Arbeitsplatzangebot die zugeordneten regionalen Arbeitsmärkte ergänzen. Ein umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen beinhaltet auch hochwertige und spezialisierte Arbeitsmöglichkeiten in unterschiedlichsten Berufen. Dazu gehört auch eine entsprechende Differenzierung nach Wirtschaftsbereichen und Branchen, wobei innerhalb des jeweiligen Bereichs die Möglichkeit für einen qualifizierten beruflichen Aufstieg gegeben sein soll.

Sowohl das Oberzentrum Passau als auch das Oberzentrum Straubing bieten geeignete Standortvoraussetzungen für Betriebe jeder Größenordnung des Dienstleistungsbereiches und des Produzierenden Bereiches. Das Oberzentrum Passau weist eine weitgehend ausgebaute Universität auf, eine Ausweitung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots ist anzustreben. Eine hohe Standortattraktivität hat Passau für Betriebe der Informationstechnologie. Darüber hinaus sind eine Stärkung und der Ausbau im oberzentralen Behördenbereich anzustreben. Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen. Es ist u. a. von besonderer Bedeutung, dass bedarfsorientierte Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

Freiraumsicherung

Im Stadtteil Hacklberg befindet sich nur im Norden und Westen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 30, welchem der Erhalt der Freiraumfunktion und das gebietsspezifische Erhaltungs- und Entwicklungsziel von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommt. Bei städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen ist dieses landschaftliche Vorbehaltsgebiet ausreichend zu berücksichtigen. Das geplante Mischgebiet liegt nicht im Bereich des Vorbehaltsgebiets 30 und greift nicht in dieses ein (s. Abbildung 3).

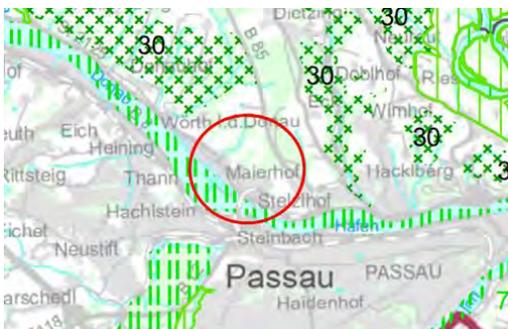


Abbildung 3: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans Donau-Wald, Planungsgebiet durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Unter Berücksichtigung des einschlägigen Regionalplans steht die Ausweisung des Mischgebiets „Ranklhofweg“ und somit die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtteil Hacklberg den Planungen der Raumordnung nicht entgegen, mehr noch soll die kreisfreie Stadt Passau (z.B. durch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot) als Oberzentrum gerade weiterentwickelt werden.

4. Standort- und Flächenalternative

Grundsätzlich sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (siehe Landesentwicklungsprogramm (LEP) unter 3.2). Hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Gesamtstadt Passau wurde festgestellt, dass dieser bei rund 0,03 ha täglich und damit weit unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes liegt. Begründet wird dies u.a. auch durch die intensive und vorrangige Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung seitens der Stadt Passau. In den vergangenen Jahren wurden 80 % aller Bauleitplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt. Bestandsbauten wurden und werden nach Möglichkeit aufgestockt oder erfahren durch Änderungen eine künftige Wieder- bzw. Weiternutzung. Zudem wird bei jedem Bauleitplanverfahren überprüft, ob Baulücken aktiviert werden können, um eine zusätzliche Ausweisung von Bauland vorzubeugen. In den letzten Jahren wurden so bauliche Entwicklungen im Innenbereich, insbesondere im Bereich ehemaliger Bahn-, Industrie-, Gewerbe- und Konversionsflächen forciert. Dadurch konnten zahlreiche neue Wohneinheiten im Stadtgebiet ohne zusätzlichen Flächenverbrauch bzw. Versiegelung geschaffen werden. Für den Stadtteil Hacklberg wurde 2015 eine Bauentwicklungsstudie durchgeführt, welche ergab, dass durch die Ansiedlung bzw. Etablierung eines sehr bedeutsamen Arbeitgebers neben weiteren erfolgreichen Gewerbebetrieben, verbunden mit entsprechend vielen qualifizierten Arbeitsplätzen der Stadtteil Hacklberg/Patraching sehr an Bedeutung gewonnen und damit auch als Wohnstandort attraktiver geworden ist. Hervorzuheben ist hierbei die verkehrstechnisch günstige Lage und die Nähe zu großen Arbeitgebern. In Hacklberg gibt es insgesamt wenig freie (erschlossene) Baugrundstücke, welche sich zudem in Privatbesitz befinden und für welche kein Bauzwang gilt. Damit können diese Parzellen nicht in die Baulandentwicklung in Hacklberg einbezogen werden. Nachdem keine vorrangigen Nachverdichtungspotenziale bestehen bzw. Flächen aufgrund z.B. topographischer Gegebenheiten oder fehlender Erschließung keiner Bebauung zugeführt werden können, ist die Stadt Passau bestrebt, im Zuge der 128. Flächennutzungsplanänderung unter Ausnutzung von Synergieeffekten sowie bei gegebener Erschließung ein Mischgebiet zu entwickeln, um der großen Nachfrage bezüglich Gewerbe-, aber auch Wohnflächen entgegenkommen zu können und das Angebot an Arbeitsplätzen, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung zu erweitern.

5. Erschließung und Verkehr

Das geplante Baugebiet soll über den südlich angrenzenden Weg der Stadt Passau erschlossen werden, wobei eine private Verkehrsfläche die innere Erschließung des Gebietes ermöglicht. Die südlich vorbeiführende Erschließungsstraße ist direkt an die Staatsstraße St2125 angebunden und stellt eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Das Stadtzentrum Passau ist auch mittels öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 6 der Stadtwerke Passau) gut zu erreichen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Inanspruchnahme der zusätzlichen Außenbereichsflächen wird durch entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Areal selbst bzw. extern auf geeigneten Flächen kompensiert. Geschützte Flächen (Biotope) werden durch die vorgesehene Bauleitplanung in ihrem Bestand gesichert, indem entsprechende Zuwegungen für notwendige Pflegemaßnahmen geschaffen werden. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Stadt Passau, den 15.01.2021

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister