

Bebauungsplan „SO Baustoffhandel an der Danziger Straße“

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Passau hat im Jahr 2003 einen Bebauungsplan für das Sondergebiet „SO Bau- und Gartenmarkt an der Danziger Straße“ aufgestellt. Nach Süden schließt der Bebauungsplan „Umfeld des Schulzentrums“ mit einer Fläche für gewerbliche Nutzung an. Die bisherige gewerbliche Nutzung in den bestehenden Gebäuden (Fahrzeugmontage, Büro- und Lagerflächen) auf den Flurstücken mit den Nummern 181/26 und 181/30 (Tfl.) wird aufgegeben.

Der angrenzende Bau- und Gartenmarkt will an dieser Stelle sein Angebot durch einen „Baustoff-Drive-in“ erweitern.

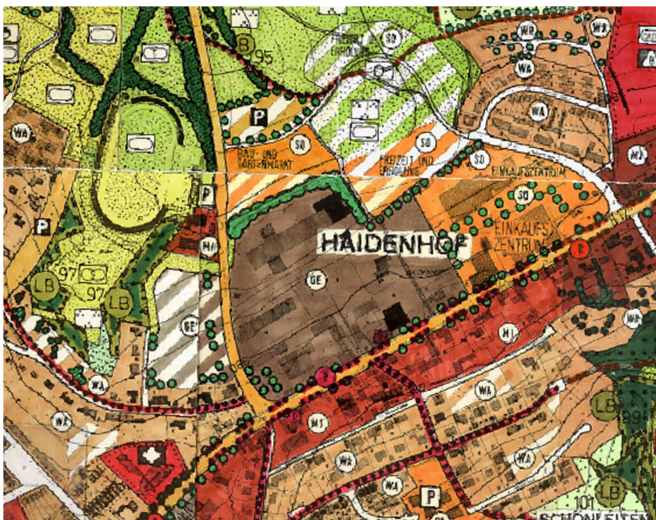
Um diesen Bedarf gerecht zu werden, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Baustoffhandel an der Danziger Straße“ zugestimmt. Zur Realisierung der geplanten Nutzung ist es aus raumordnerischer Sicht zwingend erforderlich, dass es sich hier um Baustoffhandel mit entsprechender Sortimentsbeschränkung handelt. Eine Liste des zulässigen Sortiments ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 5.000 m², davon entfallen ca. 60% auf Verkehrswege und Fahrstraßen. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sind keine schädlichen Auswirkungen auf diesbezügliche Einzelhandelsbetriebe zu erwarten.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 181/26 und einer Teilfläche der Fl.-Nr. 181/30 mit einer Gesamtfläche von ca. 18.990 m².

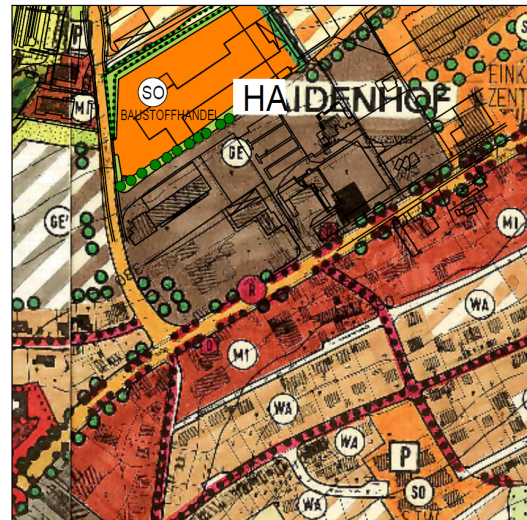
Die vorhandenen Nutzflächen werden mit einer Gesamtfläche von ca. 5.740 m² für den Baustoffhandel genutzt, davon ca. 1.100 m² als Freifläche, die restlichen untergeordneten Flächen als Büroräume.

Die Erschließung der bestehenden östlich angrenzenden Halle ist privatrechtlich gesichert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der für den Änderungsbereich bislang eine Gewerbefläche vorsieht, wird zu Gunsten einer Sondergebietsdarstellung berichtigt.



Auszchnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Auszchnitt Berichtigung

Städtebaulich ist das angeregte Bauleitplanverfahren positiv zu bewerten, da vorhandene Gewerbeflächen und versiegelte Freiflächen einer neuen Nutzung zugeführt und damit Leerstände vermieden werden. Damit kann das bereits ansässige Unternehmen langfristig am Standort gehalten werden und weiterhin am Wettbewerb teilnehmen.

2. Planung:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Der Zwischenbau zur östlich angrenzenden Halle wird aus Brandschutzgründen abgerissen.

Naturschutzfachliche Belange ergeben sich nicht, da es sich hierbei lediglich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelung handelt.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

Die Versorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Die Grundsatz- Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.

Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über bestehende Systeme. Bei neuen baulichen Maßnahmen ist die Entwässerung mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer gedrosselt einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehende Zu- und Ausfahrt an der Danziger Straße. Die Erschließung der bestehenden Halle auf dem Grundstück mit der Flurnummer 181/30 ist notariell vertraglich gesichert.

Die Sicherstellung der aktuellen Verkehrssituation wird durch ein Gutachten der Fa. gevas nachgewiesen (Anlage). Darin wird bestätigt, dass sich die heutigen und auch künftigen Verkehrsmengen über die bestehende Zufahrt mit guten Qualitäten des Verkehrsabflusses abwickeln lassen. Bauliche Maßnahmen an der Danziger Straße sind nicht erforderlich.

Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Anlieferung erfolgt während der normalen Öffnungszeiten. Diese sind in jedem Fall innerhalb der „Tagzeit“ zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Das sich im Norden befindliche Biotop Nr. 1050-001 (mesophiles Gebüsch, naturnah) ist entsprechend §39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG zu schützen.

3. Bauleitplanverfahren

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. §13 i. V. m. §13a BauGB. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von §2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB kann daher gem. §13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister