

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Passau mit integriertem Landschaftsplan 122. Änderung

Stand: 27.05.2020

Gewerbegebiet (GE) an der Neuburger Straße („Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck, P9“), Gemarkung Haidenhof

Beschreibung, Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 122. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll anstelle der bislang bestehenden „Grünfläche / Sportplatz“ ein rund 1,67 ha großes Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden. Die bestehenden Flurgehölze / Hecken bzw. Bäume sowie Biotopflächen werden dabei nachrichtlich übernommen und in ihrem Umfang dem geplanten Gewerbegebiet entsprechend angepasst. Gleichzeitig wird die Darstellung der innerörtlichen Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ergänzt.

Der insgesamt rund 2,5 ha große Änderungsbereich unmittelbar nordwestlich der Neuburger Straße, zwischen dem Sondergebiet „Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum“ im Südwesten, dem Sondergebiet „Polizeiämtergebäude“ im Nordosten und der Grünfläche / Friedhof im Nordwesten umfasst insbesondere die Fl.Nr. 549/168, 549/204, 549/251 und Teile der Fl.Nr. 549/154 jeweils Gmkg. Haidenhof.

Die Erschließung dieser geplanten Gewerbefläche ist über eine neu zu errichtende Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Emil-Brichta-Straße sowie über eine Zufahrt von der Neuburger Straße her vorgesehen.

Die Fläche der Sportanlage in Kohlbruck wurde 1996/1997 beim Kauf des Bundeswehrgeländes miterworben. Nach einer 20-jährigen Nutzungsbindung mit entsprechender Nachentschädigungsklausel hat die Stadt Passau nun die Gelegenheit, die Zukunft des gut angebundenen Geländes neu festzulegen. Das Areal inmitten des Gewerbeparks Kohlbruck soll als Fläche für Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzw. insbesondere auch für Behörden zur Verfügung gestellt werden. Damit könnte die Stadt Passau auf bereits vorliegende Anfragen reagieren und die Schaffung von wertvollen Arbeitsplätzen unterstützen. Die Fläche erfüllt aufgrund der weitgehend vorhandenen Erschließung, der Geländebeschaffenheit und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung, insbesondere an Fernstraßen sowie den ÖPNV, die grundlegenden Voraussetzungen zur Ausweisung als Gewerbefläche.

Raumordnung

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Stärken der Stadt Passau zeigen sich insbesondere auch in der anerkannt guten Universität und in der Wirtschaftsstruktur mit einer hohen Anzahl vorhandener Arbeitsplätze. Passau ist Brückenkopf nach Österreich und Osteuropa und besitzt zudem eine hohe Umlandbedeutung - als Standort von Hochschul- und Bildungseinrichtungen, von Behörden, Gesundheitseinrichtungen, weitergehenden Verwaltungen etc. Die oberzentrale Bedeutung zeigt sich insbesondere auch dadurch, dass Passau als wichtigster Wirtschaftsstandort an der Donau für die gesamte Region des östlichen Niederbayerns fungiert. Dies zeigt

sich auch in den engen Verflechtungen und Vernetzungen mit den Städten und Ländern in der Donau-Moldau-Region, den Zentren in Österreich und Tschechien, den Oberzentren in Bayern - einschließlich und insbesondere der Landeshauptstadt München - sowie mit den zentralen Orten des Landkreises Passau.

Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Wirtschaftsentwicklung hervorgehoben, dass für die Standortsicherung und –weiterentwicklung von Industrie und Handwerk eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbe- und Industriegebieten von besonderer Bedeutung ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher vorausschauend und bedarfsorientiert Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung zu stellen. Weiterhin ist die Stadt Passau als Oberzentrum in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Hierbei sind insbesondere Entwicklungen im gewerblich-industriellen und im Dienstleistungsbereich zu fördern und die Abrundung im oberzentralen Kultur- und Bildungsbereich sowie die Stärkung und der Ausbau im oberzentralen Behördenbereich anzustreben.

Der Bereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes in Kohlbruck hat sich in den letzten 25 Jahren zu einem Stadtteil entwickelt, der neben neuen Wohngebieten insbesondere zahlreiche Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe beheimatet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Neuburger Straße, einer der wichtigsten Einfallstraßen in die Innenstadt, die zudem mit der rund 3 km stadtauswärts entfernten Autobahnauffahrt „Passau-Süd“ oder der – über die nahe gelegene „Pionierstraße“ – ebenfalls rund 3 km entfernten Auffahrt „Passau-Mitte“ über schnelle und einfach erreichbare Anbindungen an den überörtlichen Straßenverkehr verfügt sowie aufgrund der gegebenen Immissionssituation (Neuburger Straße mit ihren beträchtlichen Verkehrsmengen, benachbartes Sondergebiet Einzelhandel mit unmittelbar angrenzenden großen Parkplätzen und gegenüber der Neuburger Straße liegenden Gewerbeflächen) bietet es sich an, auf dieser Fläche gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Dienstleistungs- (einschließlich Behörden) und sonstige Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Das Stadtzentrum selbst ist ebenfalls mit der vorbeiführenden Neuburger Straße sowie den diversen, hier verlaufenden Stadtbuslinien (Stadtbuslinien 1, 2 und 8 – Bushaltestellen „Breslauer Straße“ und „Dr.-Emil- Brichta-Straße“) gut erreichbar.

Die mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Ermöglichung einer weiteren Gewerbefläche bietet sich dabei als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbeparks Kohlbruck an und eignet sich aufgrund ihrer Situierung zwischen diversen Behördenstandorten (Staatl. Hochbauamt und Polizeiämtergebäude), Einkaufszentrum und gastronomischen Nutzungen sowie etwaigen weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowohl als Fläche für Büro- und Verwaltungsgebäude als auch für anderweitige gewerbliche Nutzungen. Von der Schaffung eines Handelsstandorts wird bewusst abgesehen. Einzelhandelsnutzungen sind zur Vermeidung von Agglomerationen ausschließlich in Abstimmung mit der Stadt Passau möglich.

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

Standortwahl und Flächenalternativen

Der gewachsene Gewerbepark Kohlbruck, der eine bewährte Nachfolgenutzung des aufgelösten Bundeswehrstandortes darstellt und für die jüngere Entwicklung der Stadt Passau von größter Bedeutung ist, hiermit auch maßgebliche Impulse setzte, stößt jetzt, rund 25 Jahre nach Beginn der Maßnahmen, an seine Grenzen. Größere freie Flächen für Gewerbe oder Dienstleistungen, welche dem bestehenden Bedarf entsprechen würden, sind in Kohlbruck nicht mehr vorhanden und gewerbliche Brachflächen oder

ungenutzte Flächen liegen ebenfalls nicht vor. Nennenswerte Ausdehnungen der Bau- bzw. Gewerbeflächen sind hier nicht mehr möglich, da hierzu ausdrücklich zu schützende Grün- bzw. Biotop- und Waldflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Die Überplanung der nicht mehr benötigten und zwischenzeitlich aufgelassenen Sportanlage unmittelbar an der Neuburger Straße und des Skaterplatzes, der im näheren Umkreis des Freibades gem. der gesetzlichen Bestimmungen ersetzt werden soll, bietet sich daher als sinnvolle, gut erschließbare Erweiterung der hier vorhandenen Nutzungen an. Durch vergangene Entwicklungen und vorhandene Barrieren muss von der einst gewünschten Wechselwirkung durch die Grünverbindung bereits jetzt Abstand genommen werden.

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebaulich geeignete Wiedernutzbarmachung der konkreten, eingangs beschriebenen Fläche.

Mit der hiermit vorgesehenen Wiedernutzbarmachung dieser brach gefallenen Fläche wird zudem dem städtebaulich grundsätzlich anzustrebenden sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Nutzungen (u.a. Sondergebiet Einzelhandel bzw. deren Parkplatz, Gewerbeflächen) sowie der unmittelbar angrenzenden, mehrspurigen stark frequentierten Neuburger Straße, scheiden immissionsempfindliche Nutzungen, wie insbesondere Wohnen, als Nachfolgenutzung aus.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt hier eine städtebaulich geeignete und vor dem Hintergrund der Fortentwicklung des hier befindlichen Gewerbe Parks Kohlbruck anzustrebende Nutzungsart dar.

Umweltbericht

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf derzeit bestehende Biotopflächen, sowie den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den beiliegenden Umweltbericht zur vorliegenden 122. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan verwiesen.

Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P9“, Gmkg. Haidenhof

Zur konkreten Umsetzung des o.a. Gewerbegebietes an der Neuburger Straße wird parallel zur vorliegenden 122. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P9“, Gmkg. Haidenhof, aufgestellt.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister