

1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 5. Änderung des seit 2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erhardstraße / Grünaustraße“, Gemarkung St. Nikola, wird in Teilbereichen des sogenannten „Quartier Mitte“ auf Fl.Nr. 227, 228, 232 Gmkg. St. Nikola, zur Schaffung dringend benötigter neuer Büro- und Verwaltungsflächen, eine Nachverdichtung in Form einer Aufstockung des Gebäudekomplexes „Dr.-Hans-Kapfinger Straße 14 d“ ermöglicht. Für diese Aufstockung werden im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK 2.3 die Zahl der Vollgeschosse von bislang IV auf V und die max. Wandhöhen von 326,14 m ü. NN auf 329,00 m ü. NN erhöht. Die bisherige Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet – MK gem. § 7 BauNVO) bleibt davon unberührt.

Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es – neben dem grundsätzlich anzustrebenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden und Reduzierung der damit einhergehenden Versiegelung dessen – dringend erforderliche Büro- und Verwaltungsflächen in städtebaulich geeignetem Bereich, zu schaffen. Hierunter fallen beispielsweise auch seitens des zuständigen Ministeriums anerkannt benötigte Einrichtungen für den Lehr- und Forschungsbetrieb der Universität in Passau in unmittelbarer, fußläufiger Nähe zum Campus.

Dieser zentral gelegene Standort zwischen der sogenannten Neuen Mitte mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB II) und der massiven Bebauung entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße eignet sich in besonderer Weise für eine – städtebaulich grundsätzlich zu begrüßende – Nachverdichtung.

Hervorzuheben ist hier neben der Nähe zur Universität – die fußläufig gut erreichbar ist – insbesondere die optimale Anbindung dieser Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr. Der zentrale Omnibusbahnhof ZOB II liegt unmittelbar östlich des Vorhabens und der Hauptbahnhof Passau sowie der ZOB I in der Bahnhofstraße sind in kurzer fußläufiger Entfernung schnell und einfach zu erreichen.

Die Erschließung wird durch die Aufstockung des Gebäudekomplexes nicht verändert. Die Zufahrt zum Privatgrundstück (Fl.Nr. 228/1) über die Erhardstraße ist mit einer Schranke gesichert um unberechtigtes Parken vor allem im Bereich der Feuerwehraufstellflächen zu verhindern. Bei Bedarf können Straßenreinigung und Winterdienst mit einer Zufahrtsberechtigung ausgestattet werden um die Feuerwehrumfahrt nutzen zu können.

2. Abstandsflächen

Mit den geplanten Aufstockungen werden innerhalb des Quartiers in Teilbereich die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unterschritten.

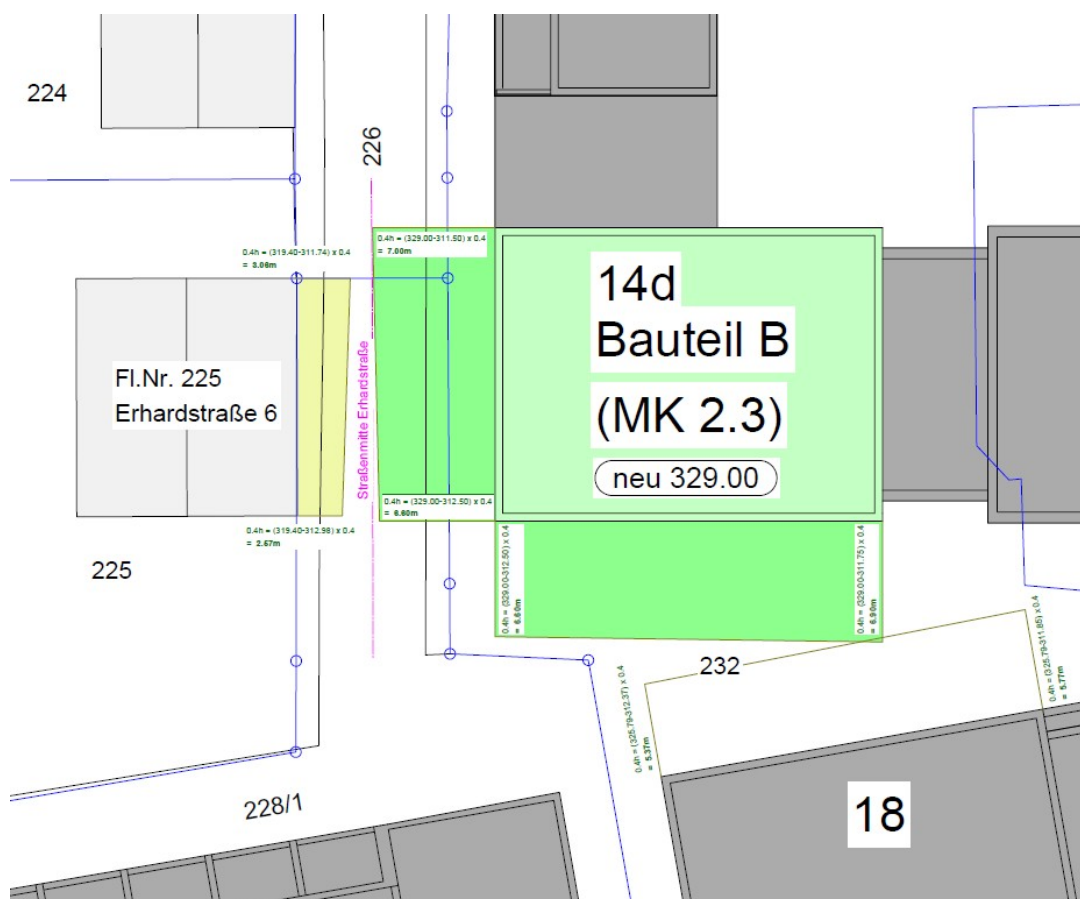
Zur Prüfung, ob dennoch die Raumausleuchtung mit Tageslicht nach den anerkannten Regeln der Technik gewährleistet ist, wurde eine Tageslichtstudie vom Ingenieurbüro Leiser, Würzburg, durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine ausreichende Belichtung für Büroraumnutzung mit dieser Bauleitplanung gegeben ist. Wohnungen sind erst ab Ebene 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sowie Brand- und Lärmschutz gewährleistet werden kann. In dieser Tageslichtstudie wurde insbesondere festgestellt:

Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ fordert, dass „der Tageslichtquotient [...] auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt.“

Die simulierten Räume halten die Vorgaben der Norm ein und erfüllen vor und nach der Aufstockung die Kriterien der DIN 5034. Da für die Simulationen die kritischsten Räume im Erdgeschoss ausgewählt wurden, kann man davon ausgehen, dass alle weiteren Räume nur wenig von der geplanten Aufstockung betroffen sind. Lediglich das Gebäude Dr.-Hans-Kapfing-er-Straße 14c (DHK14c) wird im Winter am Vormittag etwas mehr verschattet werden.

Die Tageslichtstudie zur 5.Änderung des IB Leiser vom 15.05.2021 kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=65365> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Bei Anwendung von 0,4 H ergibt sich von MK 2.3 „Dr.-Hans-Kapfing-er-Straße 14d“ (Bauteil B) auf Straßenmitte Fl. Nr. 226 Gmkg. St. Nikola (Erhardstraße / öffentlicher Teil Straßenverkehrsfläche) keine Überschreitung der Abstandsflächen.



3. Immissionsschutz

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Erhardstraße / Grünaustraße" der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4002/B10/hu vom 15.07.2021 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz

Um der sehr hohen Geräuschbelastung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verursacht durch den Bahnverkehr auf der nördlich bzw. nordöstlich gelegene Bahnstrecke Passau – Linz sowie durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßenabschnitten, Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wurden dabei nicht nur für die geplanten Baumaßnahmen, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Für derzeit bereits bestehende Gebäude im Plangebiet wurde eine Übergangsregel in die Festsetzungen aufgenommen.

Diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz führen implizit auch dazu, dass im Bereich der Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahn Schlafräume von Wohnungen nur mit erheblichem baulichem Aufwand geplant werden können.

Das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4002/B10/hu vom 15.07.2021 kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=65365> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Luftschadstoffgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Erhardstraße/Grünaustraße wurde ein Luftschadstoffgutachten (Müller-BBM, Bericht Nr. M95786/06, Fortschreibung vom Oktober 2012) erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass im Untersuchungsgebiet die Schadstoffbelastung unter dem Immissionsgrenzwert liegt. Im Hinblick auf den Straßen- und Parkverkehr ergeben sich gegenüber der Urplanung keine wesentlichen Änderungen.

Das Luftschadstoffgutachten der Müller-BBM GmbH vom 16.10.2012 kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=65365> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Bahnanlagen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Insbesondere bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bezüglich der benachbarten Bahnflächen bzw. Bahnbetriebsanlagen zu beachten und auch die ausführenden Firmen darauf hinzuweisen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung und Durchgrünung wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen (Gehölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerpflanzung) auszubilden. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr Kronentraufbereich sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen.

5. Baudenkmäler

Einzeldenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft sind besonders zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung oder gar Störung muss ausgeschlossen sein. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nahe dem Baudenkmal "Villa Bergeat" in der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße. Die Denkmalschutzbehörde ist daher an allen Maßnahmen zu beteiligen.

6. Bauleitplanverfahren

Da mit dieser Maßnahme eine Nachverdichtung ermöglicht wird, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei jedoch nicht ignoriert, sondern im Rahmen der Abwägung – soweit erforderlich – ausreichend berücksichtigt.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck

Jürgen Dupper

Referent für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister

Grünordnung

1. Bestand und Bewertung

1.1. Pflanzen

Der Geltungsbereich umfasst ein dicht bebautes Gebiet der Innenstadt mit Parkplätzen. Flächen mit naturnaher Vegetation wie Extensivwiesen oder Gehölze autochthoner Herkunft sind auf dem Gelände nicht vorhanden. An Grünflächen und Gehölzbeständen finden sich:

- Gärtnerisch gestaltete Beete mit einjähriger Wechselbepflanzung, Schnitthecken, Stauden und Ziersträuchern
- Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden
- Mit Rindenmulch abgedeckte Beete
- Randstreifen an Parkplätzen mit Rasen oder Altgras
- Dichter Strauchbewuchs mit gepflanzten Laubsträuchern auf eine Böschung und entlang der Erhardstraße.
- Teilweise etwas verwilderte Grünflächen an dem von der Universität genutzten Gebäude
- Sehr kleine Bauminselfen in asphaltierten Parkplatzflächen mit stark degenerierten Kugelakazien und Winterlinden
- Gartenflächen um die beiden Einzelhäuser an der Erhardstraße mit Thujahecken, Ziersträuchern, Nadelgehölzen, Rasen, Stauden und Obstbäumen

Folgende Einzelbäume stocken im Planungsgebiet. Sie wurden bis auf die Obstbäume in den beiden Gärten für die Planung eingemessen:

- Zweistämmige Eibe Std. je 40 cm, Flur Nr. 232
- Zweistämmige Magnolie Std. je 20 cm, Flur Nr. 227
- Salweide Std. 23 cm, Flur Nr. 227
- Junge Buche, Std. 15 cm, Flur Nr. 228
- Ältere Stiel-Eiche, Std. 75, Flur Nr. 228, geschädigt
- Magnolie, Std. 20 cm, Flur Nr. 228
- Apfelbaum, Std. 10 cm, Flur Nr. 228
- Apfelbaum, Std. 20 cm, Flur Nr. 228/4
- Mehrstämmiger Eschenahorn, Std. 40 cm, Flur Nr. 228/4
- Wildkirsche, Std. 45 cm, Flur Nr. 228/2
- Wildkirsche, Std. 10 cm, Flur Nr. 228/2
- Buche, Std. 75 cm, Flur Nr. 228/2; stark geschädigt: Rindenschäden, Trockenerscheinungen
- Sandbirke, Std. 75 cm, Flur Nr. 232
- Spitzahorn, Std. 40 cm, Flur Nr. 232
- Spitzahorn, Std. 30 cm, Flur Nr. 232
- Sandbirke Std. 45 cm, Flur Nr. 232
- Mehrstämmiger Eschenahorn, Std. ca. 40 cm, Hecke Flur Nr. 231
- Winterlinde, Std. 23 cm, Hecke Flur Nr. 231, stark geschädigt
- Obstbäume auf Flur Nr. 229: 4 Apfelbäume mit Std. von 12-25 cm, 1 Birne Std. 15 cm, 1 Zwetschge Std. 15 cm
- 1 Apfelbaum, Flur Nr. 230

Pflanzenarten gemäß der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns oder stadtbedeutende Arten wurden nicht gefunden.

Sowohl in vegetationskundlicher Hinsicht als auch in floristischer Hinsicht sind die bewachsenen Flächen, Gehölze und Einzelbestände von geringer Bedeutung. Von den Bäumen sind vier größere Exemplare, - Buche Flur Nr. 228/2, die Sandbirken Flur Nr. 232 und die Eiche Flur Nr. 228,- aufgrund ihres Alters als wertvoll einzustufen. Allerdings weist die Buche bereits Absterbeerscheinungen auf und ist aufgrund der Verkehrssicherungspflicht der Stadt über einen längeren Zeitraum wohl nicht zu halten. Auch die Stieleiche weist Krankheitserscheinungen auf.

1.2. Tiere

Die gärtnerischen Beet- und Rasenflächen weisen ein relativ geringes Blütenangebot auf und sind daher nur für allgemein häufigere Insektenarten- und Blütenbesucher von Bedeutung als Nahrungsquelle. Dies wird von der dichten Bebauung ringsum und des geringen Anteils an artenreichen Blühflächen rundum (das gilt auch für den benachbarten Klostergarten) mitbedingt.

Die Gehölzbestände können v.a. von Kleinvögeln wie Kohlmeisen und Amseln und Tauben etc. als Lebens- und Nahrungsstätte genutzt werden. Diese Arten wurden bei der Bestandsaufnahme als Beibeobachtung gesehen. Aufgrund der Lärmimmissionen und Unruhe durch PKW-Verkehr auf den Erschließungsstraßen und auf den Parkplätzen bestehen für diese Vogelarten teilweise starke Störungen, was die Eignung der Gehölze als Brutstätten generell mindert.

Die Bäume, insbesondere die ältere Buche, wurden auf Baumhöhlen untersucht, die mögliche Quartiere von Eulen oder Fledermäusen darstellen könnten. Es sind keine Höhlen, und damit keine Winter- oder Sommerquartiere für Fledermäuse in den Bäumen vorhanden. Bis 3 Bäume ist der Baumbestand durchweg zu jung.

Insgesamt besitzt der Grünbestand im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzbeständen entlang der Grünaustraße, um die Villa Bergeat und in den westlich angrenzenden Freiflächen eine gewisse Trittsteinfunktion für Kleinvogelarten und häufige Insektenarten.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Eingriff, Artenschutz

Da der Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB erstellt wird, entfällt nach § 13a (2) Nr. 4 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Dennoch wird nachfolgend der Eingriff dargestellt und eine Flächenbilanz aufgestellt. Außerdem wird durch verschiedene Maßnahmen dem Vermeidungs- und Minderungsgebot des BNatSchG Rechnung getragen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden getroffen:

1. Im Bebauungsplan wird für das Kerngebiet eine GRZ von 0,8 festgelegt, d.h. 20 % der Freiflächen der Grundstück dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre sogar eine 100%ige Bebauung, so dass mit der Festsetzung ein Grünanteil von 20 % im Gebiet ermöglicht wird. Dieser Grünanteil wirkt sich auch günstig auf das dem innerstädtische Mikroklima aus, das ansonsten von warmen und trockenen Verhältnissen geprägt wird. In Anbetracht der laufenden Klimaerwärmung wird hier ein wichtiger Beitrag für ein günstigeres Stadtklima geleistet.
2. Auch die Festsetzung, die PKW-Stellplätze mit teilversickerungsfähigem Belag zu versehen, wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.
3. Es wird außerdem darauf geachtet, den Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt. Während der Bauarbeiten sind die verbleibenden Bäume und ihr Kronentraufbereich durch Schutzmaßnahmen (DIN 18920) vor Beschädigungen zu bewahren.
4. Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht zwischen 1.3. und 30.9.) entfernt.

Flächenbilanz Freiflächen

Durch die geplante Bebauung werden Gehölzbestände entfernt, Gartenflächen und sonstige gärtnerische Freiflächen teilweise versiegelt oder im Bereich des Tiefgaragenstandorts ebenfalls entfernt. Allerdings werden auch neue Freiflächen geschaffen. Diese sind in Freiflächengestaltungsplänen entsprechend der Festsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu gestalten. Es werden Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für den Naturhaushalt überbaut. Eine Gegenüberstellung der jetzigen Freiflächen mit den geplanten Freiflächen zeigt, dass der Freiflächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhöht wird:

Grünflächenanteil, unversiegelte Flächen Bestand	Grünflächenanteil 20 % der Grundstücksflächen (ohne Anteil öffentliche Erschließungsstraßen)	Bilanz
Ca. 1.590 m ²	Ca. 1.850 m ²	+ Ca. 260 m ²

Durch den wenn auch geringen Überschuss an Freifläche, wird die vorübergehende Beanspruchung von unversiegelten Frei- und Grünflächen wieder ausgeglichen.

Bilanz Gehölze

Von den unter Ziffer 1 genannten Bäumen werden für die geplante Bebauung entfernt:

- Wildkirsche, Std. 10 cm, Flur Nr. 228/2
- Buche, Std. 75 cm, Flur Nr. 228/2; stark geschädigt: Rindenschäden, Trockenerscheinungen
- Sandbirke, Std. 75 cm, Flur Nr. 232
- Mehrstämmiger Eschenahorn, Std. ca. 40 cm, Flur Nr. 231
- Winterlinde, Std. 23 cm, Flur Nr. 231, stark geschädigt
- 7 Obstbäume in den beiden Gärten

Von den genannten Bäumen stellten die große Buche und die größere Sand-Birke aufgrund ihres höheren Alters die wertvollsten Gehölze dar. Ob die stark geschädigte Buche auch ohne die geplante Bebauung noch lange zu halten wäre, ist bei der Beurteilung des Eingriffs zu beachten.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan werden 10 Bäume wieder gepflanzt.

Artenschutzrecht

Da verschiedene Gehölze beseitigt werden, können Vogelarten der europäischen Vogelschutzrichtlinie betroffen sein. Potentiell betroffen sind hier weit verbreitete Kleinvogelarten wie Meisen und Amsel etc.. Es sind für die Vogelarten die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Daher ist zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen eine Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) vorzusehen. Störungen während der Bauphase werden als nicht erheblich eingestuft, da die Gehölze bereits jetzt durch Lärm und Unruhe vorbelastet sind und dadurch eine generell geringe Lebensraumeignung aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass ev. im Geltungsbereich vorkommende Vögel in die auf der Fläche verbleibenden und auch in die umliegenden Gehölzbestände während der Bauzeit ausweichen können.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung und Durchgrünung des Gebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind:

- die Erhaltung von Bäumen und die dazu notwendige Schutzmaßnahmen
- die Entfernung von Bäumen
- die Neupflanzung von Laubbäumen 1.-3. Ordnung. Es sind v.a. stadtklimaverträgliche Baumarten in der Pflanzliste enthalten.
- Begrünung der Mauer an der Grünaustr. mit Kletterpflanzen
- ein Freiflächenanteil von 20 % an den Grundstücksflächen
- die Erarbeitung von Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der schrittweisen Umsetzung der Bebauung