

1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 4. 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 im innerstädtischen Bereich ermöglicht. Zugleich sollen die bereits bestehenden Festsetzungen des Urplanes Erhardstraße / Grünaustraße samt seiner drei Änderungen berücksichtigt und zudem dem Ist-Zustand angepasst werden, weshalb der Geltungsbereich den gesamten Komplex des o.a. „Quartier Mitte“ umfasst, d.h. westlich bis zur Erhardstraße, nördlich bzw. nordöstlich bis zur Grünaustraße und süd- bzw. südöstlich bis zu den bestehenden Gebäudekomplexen Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 22 und 28, reicht.

Die bisherige Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet – MK gem. § 7 BauNVO) bleibt davon unberührt, allerdings wird beim Maß der baulichen Nutzung dieses Kerngebietes die bislang festgesetzte Geschosflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 BauNVO von 1,85 auf 2,0 erhöht sowie die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO von 0,85 auf 0,9 aufgerundet.

Zur Ermöglichung von Aufstockung und Erweiterung einzelner Gebäudekomplexe bzw. Bauteile dieses Quartiers werden die max. zulässigen Wandhöhen und die jeweils max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt angepasst:

- Beim Gebäudekomplex „Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14 d“ werden im Bereich des festgesetzten Kerngebietes MK 2.3 die Zahl der Vollgeschosse von bislang III auf IV und die max. Wandhöhen von 324,0 m ü. NN auf 326,14 m ü. NN und beim östlich anschließenden MK 4.3 „Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 16“ die Wandhöhen von 320,0 m ü. NN auf 327,0 m ü. NN geändert. Die Baugrenzen des Kerngebietes MK 4.3 wurden im Hinblick auf eine Erweiterung angepasst.
- In Rücksichtnahme auf das Baudenkmal „Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 22“, der „Villa Bergeat“, wird das Kerngebiet MK 4.6 eingeführt, welches die maximale Wandhöhe von 323,0 m ü. NN für den östlichen Teil des Gebäudes mit einer Zahl von III Vollgeschossen definiert.
- Weiterhin wird zwischen diesen Gebäudekomplexen ein eingeschossiger Verbindungsbau/ Übergang (Geschosshöhe max. 5,00 m) – auf wahlweise der Höhe des 2. Obergeschosses – ermöglicht, der das neue Kerngebiet MK 4.5 mit maximaler Wandhöhe von 323,0 m ü. NN bildet. Mit diesem Verbindungsbau bzw. Übergang wird – ähnlich dem bestehenden MK 1.4 – kann eine direkte Verbindung der in den Obergeschossen befindlichen Flächen hergestellt und damit eine gemeinsame Nutzung erleichtert werden.

Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es – neben des grundsätzlich anzustrebenden sparsamen Umgangs von 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.

Zudem werden die Festsetzungen des Urplanes sowie der jeweiligen Änderungen zusammengeführt und dem jetzigen Zustand angepasst, damit mithin vorliegende 4. Änderung aus Gründen der Übersichtlichkeit den gesamten Geltungsbereich überlagert und bindet.

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 städtebaulich 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 bleibt ebenfalls grundsätzlich unverändert. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Dr.-Hans-Kapfingerstraße und den Kleinen Exerzierplatz. Die Grünaustraße, die als Einbahnstraße und 30er Zone mit der Vorfahrtsregelung „rechts vor links“ ausgewiesen ist, nimmt derzeit neben den Anliegerverkehr hauptsächlich den Zugangsverkehr für das Parkhaus des ECE auf. Die Erhardstraße wird weitgehend beruhigt und von Durchgangsverkehr freigehalten. Für die Nutzungen ist insbesondere die bestehende Tiefgarage im Quartier vorgesehen, die über die Grünaustraße angefahren wird und unterhalb des Neubaus der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 16 erweitert werden soll.

2. Abstandsflächen

Mit den geplanten Aufstockungen werden innerhalb des Quartiers in Teilbereichen 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:

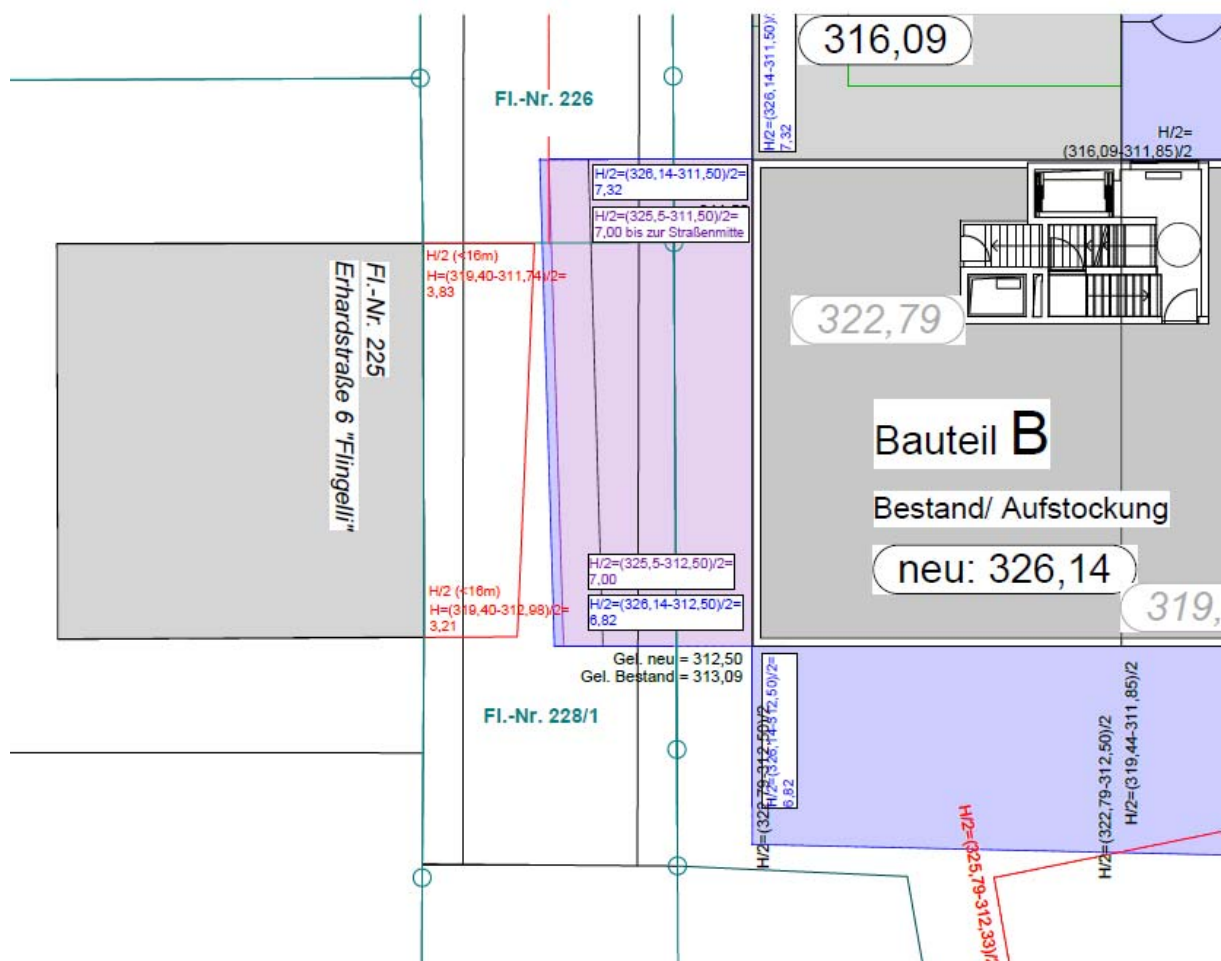
Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ fordert, dass „der Tageslichtquotient [...] auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte 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 die Anforderungen an die Raumausleuchtung mit Tageslicht auch dann einhalten, wenn der Neubau und die Aufstockung wie geplant erfolgen.

Die Betrachtung der direkten Sonneneinstrahlung auf die Fassaden zeigt, dass die meisten umliegenden Gebäude nur wenig vom geplanten Neubau und der Aufstockung betroffen sind. Lediglich das Gebäude Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14 (DHK 14) wird ganzjährig deutlich mehr verschattet. Auch das Gebäude Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14c (DHK 14c) wird im Winter am Vormittag mehr verschattet werden.“ (siehe Anlage Tageslichtstudie Quartier Mitte)

Da der Baukörper „Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 16“ gegenüber der Untersuchung mit vorliegender Änderung des Bebauungsplanes nun noch verkürzt und mit einem Rücksprung versehen wurde, ist von einem positiven Effekt und damit sogar von einer geringeren Verschattung auszugehen.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken ergibt sich von MK 2.3 „Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14d“ (Bauteil B) auf Fl. Nr. 226 Gmkg. St. Nikola (Erhardstraße/ öffentlicher Teil Straßenverkehrsfläche). Die Abstandsflächen liegen bei Anwendung von H/2 an der nordwestlichen Ecke geringfügig über der Straßenmitte. Dies ist jedoch zumutbar, da es sich hierbei um eine unerhebliche Unterschreitung zu Gunsten der Weiterführung eines geraden Baukörpers in der Straßenflucht handelt. Die maximale Höhe wurde mit 326,14 m ü. NN so niedrig wie möglich in Anlehnung an die viergeschossigen Nachbargebäude des Quartiers festgesetzt, um ein funktionierendes Aufstockungsgeschoss zu ermöglichen.



(Siehe auch Anlage Abstandsflächen zur 3. Änderung)

3. Immissionsschutz

Im Zuge der Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Erhardstraße / Grünastraße" der Stadt Passau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -

immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4002/B9/mec vom 31.03.2020 erstellt (siehe Beiblätter schalltechnische Untersuchung). 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 Schlafräume von Wohnungen nur mit erheblichen baulichen Aufwand im Bereich der Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahn geplant werden können.

Der Schallschutz wurde auf Grund des Fahrplanes der Bahnlinie Passau - Linz und der Verkehrsprognose für das Jahr 2030 vom Büro Steger und Partner untersucht. Eine Aktualisierung der diesbezüglichen Festsetzungen ist unter Punkt 1.6 im Bebauungsplan erfolgt.

Luftschadstoffgutachten¹

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.

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 des Gebietes wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. Die

¹ Das Luftschadstoffgutachten kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?pid=51761> zur Einsicht heruntergeladen werden.

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
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister