

STADT PASSAU



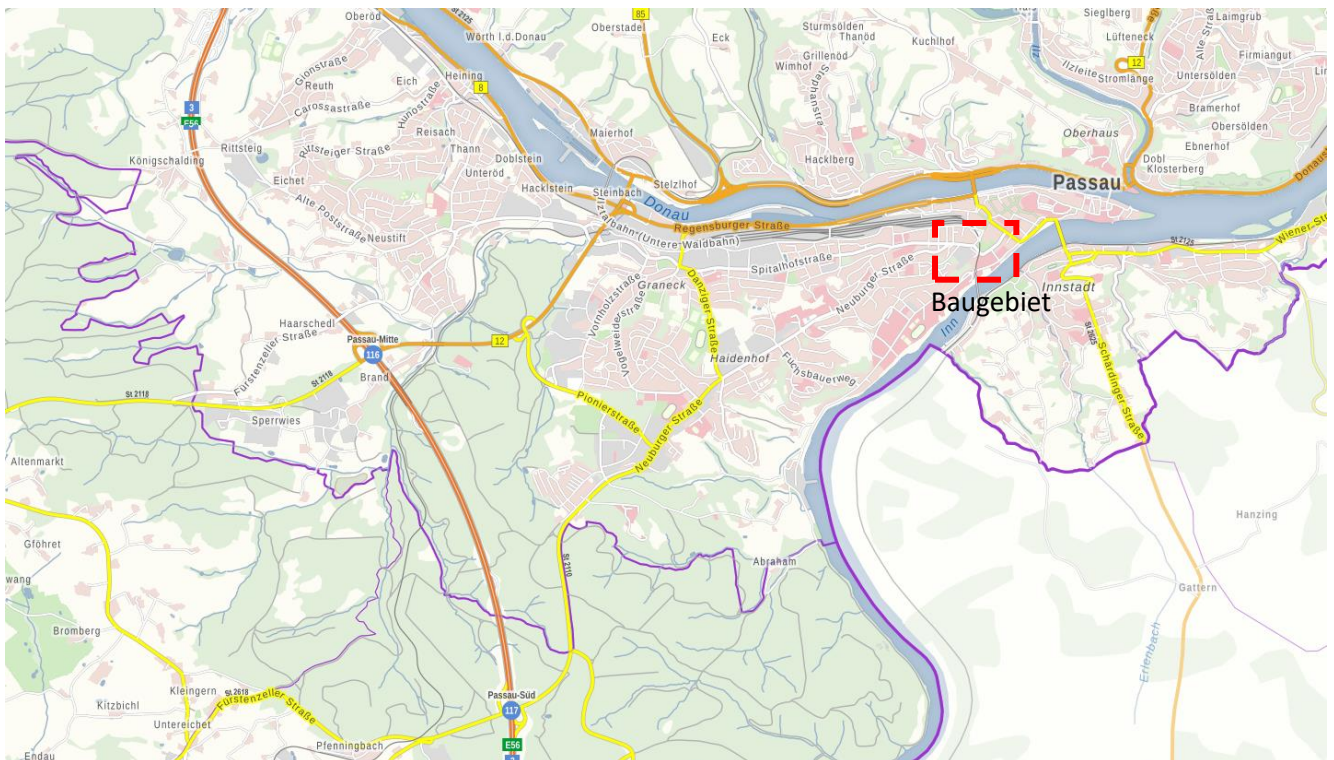
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Universität Passau Spitzberg"

Begründung

Vorentwurf 11.04.2022

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 3263.Begr

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung, Ziele	4
2	Ausgangssituation, Planungsgrundlagen	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht	5
2.2	Nutzungen	5
2.3	Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan	5
2.4	Denkmalbestand	6
2.5	Grundstücksgleiche Rechte	7
3	Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	9
3.4	Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge	10
3.5	Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen	11
3.6	Grünordnung	11
3.7	Gestaltung	12
3.8	Bodenordnung	12
4	Umweltschutz	13
4.1	Immissionsschutz	13
4.2	Altlasten und Kampfmittel	13
4.3	Klimaschutz, Klimaanpassung	13
5	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	15
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	15
5.2	Boden	18
5.3	Wasser	18
5.4	Luft und Klima	19
5.5	Schutzgut Landschaft	20
5.6	Zusammenstellung Zustand und Planungsauswirkungen	20
5.7	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe)	20
6	Erschließung	21
6.1	Verkehrerschließung	21
6.2	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	21
6.3	Versorgung	21
6.4	Entwässerung	22
6.5	Feuerwehr, Löschwasser	22
6.6	Abfallentsorgung	23
7	Ergebnis	24

Anlagen

Die Gutachten sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.o-sp.de/passau/plan?68734>

Anlage 1 Baugrunderkundung Ergänzung
Tauw GmbH Regensburg, 20122021
<https://www.o-sp.de/download/passau/351077>

Anlage 2 Baugrundgutachten
Tauw GmbH Regensburg, 11032016
<https://www.o-sp.de/download/passau/351078>

- Anlage 3 Kampfmittelerkundung – Ergänzung
HRS Au i.d.Hallertau, 07072021
<https://www.o-sp.de/download/passau/351079>
- Anlage 4 Kampfmittelerkundung
Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH Estenfeld, 01072021
<https://www.o-sp.de/download/passau/351080>
- Anlage 5 Relevanzprüfung Artenschutz
Team Umwelt Landschaft Deggendorf, 01042022
<https://www.o-sp.de/download/passau/351081>
- Anlage 6 Umwelttechnische Bewertung - Orientierende Erkundung
Tauw GmbH Regensburg, 17032016
<https://www.o-sp.de/download/passau/351082>
- Anlage 7 Untersuchungsdokumentation Umwelttechnische Bewertung,
Tauw GmbH Regensburg, 17032016
<https://www.o-sp.de/download/passau/351083>
- Anlage 8 Verkehrsuntersuchung
gevas humberg & partner münchen, 09082019
<https://www.o-sp.de/download/passau/351084>

1 Anlass der Planung, Ziele

Im Rahmen eines Architektur-Wettbewerbs wurden Ideen für die Neugestaltung des innerstädtischen, am Kloostergarten gelegenen Bereichs der Brauerei „Löwenbrauerei Passau“ gesucht. Zielvorgabe für die Auslobung war, die bestehende, nicht mehr genutzte und nicht mehr zeitgemäße Bebauung mit einem **Neubau für die Passauer Universität** zu ersetzen. Die Gewinneridee soll realisiert werden und mit einem Bebauungsplan die entsprechenden Vorgaben gesetzt werden.

Im Plangebiet sollen vor allem Einrichtungen der Universität für Lehre und Verwaltung angesiedelt werden. Teile davon dienen auch für außeruniversitäre kulturelle Zwecke, u.a. als Veranstaltungssaal und als Saal für konzertante Nutzung. Mit im Planungsumgriff liegen weitere Grundstücke (Flurstück Nr. 255, 256), welche möglichst mit hochschulnahen Einrichtungen genutzt werden sollen.

Ziel der Planung ist es, dass die geplanten baulichen Nutzungen eine Verbindung zum öffentlichen Bereich des Kloostergartens und der gesamten Passauer Neuen Mitte herstellen. Auf das sensible Stadtbild ist Rücksicht zu nehmen.

2 Ausgangssituation, Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die sich allesamt im baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindlichen **Flurstücke** der Nummern 41/2, 115/32, 237/4, 260 und Teilflächen der Flurstück Nr. 42/7, 115/34, 238/10, 238/11, alle Gemarkung St. Nikola, mit zusammengekommen einer Fläche von 1,048 Hektar. Er überlagert damit teilweise den rechtskräftigen **Bebauungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“** im Bereich der Dr.-Hans-Kapfingergasse, der Gasse Kleiner Exerzierplatz sowie kleine Teile der Grünflächen Klostergarten und entlang des St.-Nikola-Klosters, siehe Hinweis im Bebauungsplan. Im Südosten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Universität“ an. Die Flurstücke des Plangebietes außerhalb der Verkehrsflächen sind bebaut, die baulichen Anlagen stehen leer und werden nicht mehr genutzt. Die Verkehrsflächen und Grünflächen sind fertig hergestellt. Das Plangebiet wird tangiert von der Bahnlinie Passau – Wien.

Das Plangebiet liegt teilweise im Sanierungsgebiet IX (Neue Mitte) der Stadt Passau, welches die Sanierungssatzung vom 13.10.2005 mit Lageplan vom 04.03.2009 räumlich erweitert, siehe hinweisende Darstellung im Plan. Die vorliegenden städtebaulichen Missstände sollen durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können gefördert werden (so wurde z.B. der Klostergarten mit Städtebauförderungsmittel mitfinanziert); Änderungs- oder Umbaumaßnahmen könnten Rückerstattungskosten auslösen. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungspflichtig.

2.2 Nutzungen

Die Grundstücke sind bebaut, die bestehenden Gebäude werden nicht mehr genutzt und stehen leer. Teile der Flächen werden als Parkplatz durch die Löwenbrauerei genutzt. Entlang der Dr.-Hans-Kapfingergasse steht eine hohe Stützmauer. Die baulichen Einrichtungen sollen zugunsten der beabsichtigten neuen Nutzungen allesamt abgebrochen werden.

2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für die dringend erforderliche Hochschulerweiterung und für kulturelle Zwecke. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 20.000 Quadratmeter betragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Stadt Passau ist das Plangebiet jeweils in Teilen als Gewerbegebiet, als Mischgebiet, als Flächen für die Bahn und als Flächen für den örtlichen Hauptverkehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, geplante Anpassung



2.4 Denkmalbestand

Innerhalb des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan eine „archäologische Zone“ dargestellt; dabei handelt es sich nicht um ein **Denkmal** nach Denkmalliste, sondern um Überreste einer Schanzanlage aus napoleonischer Zeit. Von Seiten der Stadtarchäologie wird davon ausgegangen, dass die Denkmalsubstanz im Bereich des Planungsgebietes aufgrund zunehmender Zerstörung durch den Bau der zur Brauerei gehörenden Anlagen, besonders ihrer Keller, stark gelitten hat bzw. nicht mehr existent ist. Somit kann von denkmalfachlichen Auflagen aus Sicht der Stadtarchäologie abgesehen werden. Es besteht aber weiterhin die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG, darauf wird im Plan hingewiesen. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich außerdem

- das landschaftsprägende Baudenkmal Nr. D-2-62-000-214 (Augustinerchorherrenstift St. Nikola)
- das Baudenkmal Nr. D-2-62-000-95 (Löwenbrauerei)
- das Baudenkmal Nr. D-2-62-000-750 (Villa Bergeat)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0142 (Untertägige Befunde und Funde bei St. Nikola)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0148 (Befunde und Funde bei St. Maria mit Spitalkirche)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0153 (Untertägige Siedlungsteile Klosterhofmark St. Nikola).

Sie sind jeweils in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt außerdem circa 300 m westlich außerhalb des Passauer Altstadt-Ensemble.

2.5 Grundstücksgleiche Rechte

Auf Flurstück Nr. 260 gibt es ein **Geh- und Fahrrecht** zulasten des Erbbauberechtigten in einer Breite von 3,5 Meter zugunsten des Flurstücks Nr. 262. Auf Flurstück Nr. 260 gibt es außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von circa 6 Metern zugunsten Flurstück Nr. 252 und 262. Zugunsten der Flurstücke 255 und 256 gibt es eine Dienstbarkeit für Grenzanbau und Abstandsflächenübernahme zulasten der Flurstücke 252/5 und 262/2, diese sind in Flurstück 260 aufgegangen; die Dienstbarkeit gilt auch umgekehrt.

3 Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden die dazu erforderlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden. Für den Bebauungsplan wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Teile des Planungsgebietes werden entsprechend des Planungszieles und der dabei vorgesehenen Nutzungen als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Universität und Kultur festgesetzt, da es sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 unterscheidet. Die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen (Anlagen und Einrichtungen) geben die damit intendierten Nutzungen auch teilweise mit Bezug zu der hierzu einschlägigen BayVStättV wieder.

Die nicht direkt für die Hochschulerweiterung vorgesehenen Grundstücke Flurnummern 255 und 256 werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens. Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen sollen sich der Zweckbestimmung des benachbarten Sondergebietes anpassen und diese fördern, jedenfalls nicht wesentlich stören. Beabsichtigt sind Büros und Einrichtungen für Gastronomie und eventuell auch Handel, welche die Bildungs- und Kultureinrichtungen im Sondergebiet ergänzen. Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie aufgrund des motorisierten Zielverkehrs das beabsichtigte öffentliche Leben mit seiner Verbindung zum Klostergarten und den zentralen Einrichtungen im Bereich Neue Mitte Passau stören würden. Vergnügungsstätten (mit ihren Unterarten Nachtlokale, Diskotheken, Spiel-/Automatenhallen) würden die beabsichtigten Nutzungen im Sondergebiet (u.a. Abendvorlesungen, kulturelle Veranstaltungen zu Nachtzeiten etc.) durch ihre Emissionen und ihre visuelle Erscheinung der Werbeanlagen stören, Zudem einen könnten sie einen hier unerwünschten und der Erhaltung der Gebietsfunktion für die Umgebung entgegenlaufenden „trading-down-Effekt“ bewirken. Wohnungen werden ausgeschlossen da diese durch Schallemissionen des Verkehrs sowie die beabsichtigten gastronomischen Nutzungen beeinträchtigt würden und diese andererseits beschränken könnten. Ähnliches gilt für Beherbergungsbetriebe, die zusätzlich aufgrund ihrer nur teilweisen Belegung dem beabsichtigten gesellschaftlichen Leben nicht förderlich wären.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wurde zur Verwirklichung des Wettbewerbsergebnisses und der beabsichtigten Nutzung des innerstädtisch zentral gelegenen Grundstücks unter Berücksichtigung der Umgebungsverträglichkeit mit 0,8 festgesetzt. Allerdings erfordern die stadtverträgliche unterirdische

Unterbringung der Stellplätze, die öffentlichen Bewegungsflächen, die Flächen für die Feuerwehr sowie weitere Nebenanlagen eine Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 2. Halbsatz BauNVO auf absehbar knapp unter 1,0, letzteres wurde somit als zulässig festgesetzt. Zum Ausgleich sind Dächer im Sondergebiet zu begrünen oder für regenerative Energiegewinnung zu nutzen. Eine Bepflanzung wurde flächensparend, vor allem aber als erdgebundene Wandbegrünung der umfangreich erforderlichen Stützwände vorgesehen; ansonsten als Baumpflanzung mit ausreichender Überdeckung unterirdischer Bauteile.

Für das Kerngebiet ist die städtebaulich intendierte Bebauung aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur mit einer Grundflächenzahl von 0,9 erreichbar. Die dichte bauliche Nutzung der Grundstücke wird auch kompensiert durch die weitläufige Grünanlage des angrenzenden Klostersgartens, so dass hier insgesamt kein Mangel an Freiraum und erholungswirksamen Grünelementen vorherrscht.

Die **zulässige Höhenentwicklung** der Gebäude und ihre Abstufung zu den Rändern entspricht dem Wettbewerbsergebnis und ist verträglich mit dem Stadtbild und den Belangen des Denkmalschutzes. Für das geplante Kerngebiet ist von drei Vollgeschoßen mit gewerblich nutzbaren Raumhöhen auszugehen.

Stützwände sind insbesondere im Bereich von dauerhaften Abgrabungen entlang der Südwestseite mit Höhen von bis zu 5,5 Metern unter bestehendem Gelände erforderlich und so als zulässig festgesetzt. Stützwände über Gelände dürfen eine Höhe von 3,5 Metern über bestehendem Gelände nicht überschreiten, entlang der Grundstücksgrenze jedoch von max. 2,0 Metern über dem baugrundstücksseitig gelegenen Bestandsgelände; eine eigene Abstandsfläche ist dann nicht erforderlich, da keine Wirkung wie von Gebäuden im Sinne Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeht. Sie sind ortsbildverträglich, da sie vornehmlich hinter den Gebäuden und somit tiefer als die Nachbarbebauung liegen.

Eine Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses inklusive des Innenhofes sowie Festlegungen zu den Höhenlagen des Geländes bzw. der Freianlagen erscheint nicht erforderlich; die getroffenen Festsetzungen zu Wand- und Stützwandhöhen sind hier ausreichend.

Aufgrund der differenziert festgesetzten Höhenentwicklung und der relativ eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Festsetzung zur Geschoßfläche nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die **Baugrenzen** wurden relativ eng an der gemäß dem Wettbewerbsergebnis vorgesehenen Bebauung orientiert. Zum Kleinen Exerzierplatz und Klostersgarten hin wurde eine **Baulinie** festgesetzt, um hier eine einheitliche Flucht der Fassaden nahe der Straße zu erzeugen. Dabei sind Unterschneidungen der Gebäude durch Entfall des Erdgeschosses berücksichtigt; damit öffnet sich der Baukomplex für die Öffentlichkeit in Richtung Klostersgarten und Neue Mitte, was zu der beabsichtigten Verknüpfung wesentlich beiträgt.

Für **unterirdische Bauteile** außerhalb der Baugrenzen, oberirdische Zufahrten, Stützwände und technische Anlagen wurden zusätzlich Flächen entsprechend des Bedarfs festgesetzt; sie sind durch Planeinschriebe differenziert.

Im Sinne einer guten Ausnutzung knapper innerstädtischer Flächenressourcen und aus Gründen der Gestaltung eines geschlossenen Fassadenbildes wurde eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, welche auch einen Grenzanbau zulässt. Dies wird ergänzt durch die oben genannte Baulinie.

Der Bebauungsplan lässt durch seine überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Höhenentwicklung entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ein abweichendes Maß für die Tiefe von **Abstandsflächen** zu. Es gelten also innerhalb des Plangebietes nicht die Regeln des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 (0,4 H). Im angrenzenden Gewerbegebiet der Brauerei ist von einer Abstandsflächentiefe von 0,2 H auszugehen. Unter diesen Voraussetzungen käme es zu einer teilweisen Überdeckung der Abstandsflächen durch Anlagen im Plangebiet sowie zu einer teilweisen Lage der Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück selbst, was durch abweichend zulässige Abstandsflächen aufgelöst wird. Belichtung, Belüftung, Besonnung, der Brandschutz sowie Belange des Nachbarfriedens sind aber dadurch nicht beeinträchtigt.

3.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge

Die bestehenden örtlichen Straßenflächen wurden entsprechend ihren Funktionen für fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer differenziert festgesetzt. Zur Ordnung des Verkehrs ist in der Straße Kleiner Exerzierplatz eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein mit entsprechendem Flächenbedarf vorgesehen; sie wurde in die Planung übernommen. Sie funktioniert auch als links abbiegende Zufahrt zu Flurstück Nr. 266. Der Flächenbedarf geht zulasten der Breite des bestehenden Gehweges auf der Südwestseite. Aufgrund der Begehbarkeit der Flächen im Sondergebiet ist dies jedoch verträglich mit den Verkehrsbelangen.

Das Flurstück 41/2 dient als Zufahrt zu Flurstück Nr. 266 und zukünftig auch für den rückwärtigen Bereich im Sondergebiet. Daneben ist die Zufahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Die Breite der Zufahrt wurde begrenzt, um die Aufenthaltsqualität und den nicht-motorisierten Verkehr nicht weiter einzuschränken. Östlich des Flurstücks Nr. 256 wurde ebenfalls ein Zufahrtsbereich als städtebaurechtlich zulässig festgesetzt. Er kann der Erschließung insbesondere zur Andienung des geplanten Kerngebietes (über das Grundstück im Sondergebiet) an verkehrlich günstiger Lage dienen und wäre auch privatrechtlich gegenüber dem dann dienenden Grundstück zu vereinbaren. Es ist davon auszugehen, dass im Kerngebiet keine Stellplätze errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich wird verkehrstechnisch nur rechts einbiegend und auch rechts ausbiegend funktionieren, was verkehrsrechtlich zu lösen sein wird. Als Alternative dazu wurde auch eine Zufahrtsmöglichkeit von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße in das Kerngebiet als zulässig festgesetzt. Diese ist verkehrstechnisch etwas weniger günstig und eher beengt. Sie würde ebenfalls nur jeweils rechts einbiegend und rechts ausbiegend funktionieren und hat außerdem den Fußgängerverkehr im Bereich Ampel zu beachten. Die bestehende westlich gelegene Zufahrt von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße in das geplante Sondergebiet wird für die Hochschule aber auch weiterhin für die Löwenbrauerei (Felsenkeller; Fahrtrecht) genutzt; hier ist eine Ausfahrt nach rechts wegen des spitzen Winkels für Lkw kaum möglich

und würde einen übergroßen Ausfahrtrichter bedingen, so dass eine Ausfahrt nach links erforderlich ist.

Die Höhenlage des Innenhofes wird begrenzt um eine barrierefreie Erreichbarkeit insbesondere von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße aus zu gewährleisten.

Vor dem St.-Nikola-Kloster wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen, wonach diese Fläche der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Sie wird als Zufahrt und für private Stellplätze genutzt, welche sich teilweise auch auf dem Grundstück der Bahn (festgesetzt als Bahnanlage) befinden.

Das Grundstück Flurstück Nr. 115/32 und 115/34 der Bahn wird als Bahnanlage festgesetzt. Dort befindet sich das Südportal der Unterführung und südwärts verlaufend die zweigleisige Bahnstrecke Passau – Wien.

3.5 Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen

Die Stellplätze im Sondergebiet werden ausnahmslos unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht. Damit beeinträchtigen sie das Bild der Stadt sowie deren Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität nicht. Aufgrund der Nähe zentraler Großgaragen werden die festgesetzten 90 Stellplätze als ausreichend angesehen; für größere Veranstaltungen im Plangebiet stehen die umliegenden öffentlichen Parkgaragen zu Verfügung. Das Plangebiet ist außerdem durch die direkte Nachbarschaft zum Zentralen Busbahnhof optimal an den ÖPNV angebunden.

Im Kerngebiet gilt grundsätzlich die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Passau; hier ist davon auszugehen, dass nur die Geschoßflächenmehrung gegenüber dem genehmigten Bestand eine Stellplatzpflicht auslöst. Sie kann voraussichtlich auf den Grundstücken nicht gedeckt werden und wäre dann abzulösen.

Aufgrund der bestehender Grunddienstbarkeiten (siehe Kapitel 2.5) wird eine Umfahrt hinter die geplanten Gebäude benötigt. Das Erfordernis für ein entsprechendes Fahrrecht wurde festgesetzt. Dies führt dazu, dass in diesen Flächen teilweise geschossweise zukünftige Gebäude unterschritten werden müssen und unterirdische Bauwerke entsprechend überfahrbar sein müssen. Die Flächen können auch für Zwecke des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt) genutzt werden.

Aufgrund der dicht geplanten Bebauung inklusive Unterbauung ergibt sich wenig Möglichkeit Boden als Speicher für Regenwasser zu nutzen. Gleichzeitig werden die vorgenannten Zufahrten benötigt, so dass die Verwendbarkeit von sickerfähigen Belägen deutlich eingeschränkt sein wird.

3.6 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote

dazu, dem Vermeidungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a BauGB gerecht zu werden.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel 4 wiedergegeben.

Die landschaftliche Lage des Plangebietes ist stark geprägt durch die Freiräume und den Baumbewuchs des benachbarten Klostergartens. Dennoch sind im Plangebiet raumwirksame Baumpflanzungen, insbesondere entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße sowie im geplanten Innenhof, vorgesehen. Deren Qualität wird durch Mindestvorgaben sichergestellt. Darüber hinaus sollen platzsparend insbesondere vertikale Flächen wie notwendige Stützwände mit Klettergehölzen bepflanzt werden, welche zur Sicherstellung einer langfristigen Entwicklungsfähigkeit bodengebunden anzulegen sind. Hierfür eignen sich insbesondere selbstkletternde Arten (Efeu, Wilder Wein in Sorten, etc.), die auch entsprechende Höhen erreichen können.

Der Grünordnungsteil des Bebauungsplanes legt hierzu den Rahmen verbindlich fest. Eine detailliertere Ausgestaltung kann in einem Freiflächenplan als Bestandteil der Vorhabenplanung und des Baugesuchs erfolgen, der seitens der Stadt gemäß § 1 Abs. 1 und 4 BauVorIV verlangt werden kann.

3.7 Gestaltung

Die Gestaltqualität der zukünftigen Bebauung für das Plangebiet wurde durch den oben genannten Realisierungswettbewerb erzeugt und ist somit sichergestellt. Wesentliche Eckpunkte davon werden durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abgebildet.

Darüber hinaus werden Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO getroffen. Die Dachform Flachdach dient der Begrenzung der stadtbildwirksamen Höhenentwicklung der Gebäude sowie einer optimalen Ausbildung von begrünten Dachflächen oder auch einer das Stadtbild nicht beeinträchtigenden Nutzung der Dachflächen für photoelektrische Stromerzeugung. Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit einer Dachbegrünung ist eine Mindesthöhe des Substrataufbaues vorgesehen.

3.8 Bodenordnung

Eine Bodenordnung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

4 Umweltschutz

4.1 Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen keine für die Umgebung beeinträchtigenden Immissionen entstehen.

Zur Beurteilung der schallschutztechnischen Anforderungen für Immissionsorte im Plangebiet werden derzeit Schallpegelmessungen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet zulässige Nutzungen keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen ausgesetzt sind.

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Passau sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Zur Überprüfung hat der Bauherr von der Firma HRS – Kampfmittelerkundungs- und Beratungs GmbH, in Zusammenarbeit mit der LBDB Carls in Estenfeld, eine Luftbildauswertung (LBA) mit historischer Recherche im Sommer 2021 veranlasst¹. Der Ergebnisbericht besagt, dass im Auswertegbiet keine Befunde festgestellt wurden, die auf einen Kampfmittelverdacht hinweisen. Es wird festgestellt, dass nach dem vorliegenden Ergebnis der historischen Recherche und Luftbildauswertung für das Auswertegbiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Eine Kampfmittelerkundung (KME) ist deshalb nicht erforderlich. Auf Grundlage des vorliegenden Ergebnisberichts zur Luftbildauswertung wird die Kampfmittelfreigabe für das Auswertegbiet erteilt. Sie gilt vor allem im Hinblick auf mögliche Sprengbombenblindgänger. Einschränkend wird hinzugefügt, dass Zufallsfunde nie ganz ausgeschlossen werden können. Es handelt sich dabei i. d. R. um so genannte Kleinmunition (Infanterie-, Artillerie-, Flak-, Panzer-, Bordwaffenmunition). In diesem Fall ist ein solcher Fund unwahrscheinlich, eigentlich auszuschließen, da es hier keine Einnahmekämpfe gab, die dafür meist ursächlich sind. Als Beitrag für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit wird für die Mitarbeiter der Baufirmen die Durchführung einer Sicherheitsbelehrung, i. d. R. über die SiGeKo's empfohlen.

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Dachflächen der Gebäude werden auf der höchstgelegenen Ebene für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt. Die erzeugte PV-Energie kann an das Liegenschaftsnetz zur Eigenversorgung eingespeist werden.

Tiefer gelegene Dachflächen werden begrünt und leisten so einen Beitrag zum Ausgleich des Mesoklimas in der Stadt. Die Verwendung von Retentionsboxen auf den Dachflächen, die Regenwasser

¹ HRS Kampfmittelerkundungs- und Beratungs GmbH. Passau-St. Nikola Erweiterung Uni Flur-Nr. 260: Angebot-Nr. 21-603 Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur LBA. 07.07.2021.

zwischenspeichern und als niedriger Daueranstau den Vegetationsflächen zur Verfügung stellen sollte geprüft werden.

Die geplanten Gebäude der Universität werden an das Fernwärme- und Fernkältesystem der Universität / Klinikum Passau angeschlossen. Das Gebäude wird mit einem Niedertemperatur-Heizsystem ausgerüstet.

Hinsichtlich der Einsparung von Wärme-/Kälte- und elektrischer Energie, der Verwendung klimaschonender und energiesparender Baustoffe und der Planung von Sonnenschutz sollten über den Mindeststandard hinausgehende Planungen angestrebt werden, auf Energieeffizienz wird geachtet.

5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nachfolgend werden Zustand sowie Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen). Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen.

5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei den nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke handelt es sich derzeit weitestgehend um bereits befestigte Erschließungsanlagen, siehe dazu sowie im Weiteren auch Abbildung 2. Der Franz-Stockbauer-Weg führt zum gegenüber der Straße höher gelegenen Privatparkplatz der Löwenbrauerei. Im Norden befindet sich eine eher ungenutzte befestigte Fläche. Sie wird als Parkmöglichkeit für die Zulieferer des Wochenmarkts verwendet. Entlang der bestehenden Brauhofmauer befindet sich ein vorgelagerter Grünstreifen.

Die Betroffenheit europarechtlich geschützter Pflanzen- und Tierarten wurde durch artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ermittelt³. Im Plangebiet befinden sich gemäß einer durchgeführten Strukturkartierung drei größere Bäume mit potentieller Quartierqualität für Fledermäuse und Vögel. Außerdem weisen die leerstehenden Gebäude zwar weder innen noch außen

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

³ Team Umwelt Landschaft. Bebauungsplan "SO Universität Passau Spitzberg: Relevanzprüfung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. 23.03.2022.

Spuren von Fledermäusen auf, jedoch können Einzelvorkommen auch angesichts der Vorkommen im Umkreis nicht ausgeschlossen werden und Gebäude brütende Vögel wurden nachgewiesen.

Eine Potentialabschätzung zur Artengruppe der Reptilien hat ergeben, dass weitere Untersuchungen zu Schlingnattern erforderlich sind.

Im näheren Umfeld außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich amtlich kartierte Biotope, siehe auch die Kennzeichnung im Plan. Westlich des Klosters sind Hecken und Ruderalflur an der Bahnlinie Wels-Passau kartiert. Gegenüber der Bahnlinie erstreckt sich ein Feldgehölz zwischen Sechzehnerstraße und Innstraße. Südwestlich der Löwenbrauerei und außerhalb der Plandarstellung befindet sich ein parkähnliches Areal, welches als Feldgehölz an der Hollergrippe dokumentiert ist.

Abbildung 2: Zustand Natur + Landschaft



Planzeichen Strukturkartierung

	Gras-/Krautflur		Gehölz (Sträucher und junge Bäume)
	Garten mit Gehölzen		Schnitthecke
	Grünanlage		Thujenhecke
	Straßenböschung mit Krautflur		Lagerfläche
	Straßenböschung mit Gehölzen		Rohboden

Habitatpotenzial**Habitatpotenzial für folgende Artengruppen**

	Gebäude		Reptilien (insb. Schlingnatter)
	Gebäudevorplatz		Fledermäuse
	Bahngelände		Vögel
	Schotterfläche		potenzieller Quartiersbaum für Fledermäuse und/oder höhlenbrütende Vogelarten
	versiegelt		aufgrund des starken Efeubewuchses nicht einsehbar (potenzielle Quartiere möglich)
	Mauer		

Bewertung des Zustandes: Insgesamt weist die Fläche nach derzeitiger Einschätzung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen:

Die Flächen werden fast vollständig überbaut, bestehender Bewuchs wird weitestgehend entfernt, der Gebäudebestand wird abgebrochen. Zum Schutz von gegebenenfalls in Gehölzbeständen brütenden Vögeln hat generell das Entfernen von Gehölzen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Zum Schutze von eventuell vorkommenden Fledermäusen dürfen drei im Plangebiet gelegene potentielle Quartiersbäume nur im Zeitraum Oktober im Beisein einer Umweltbaubegleitung gefällt werden. Der Gebäudeabbruch kann zum Schutze von Fledermäusen und Gebäude brütenden Vögeln entweder im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen; oder es ist durch Ausflugebeobachtungen zu beurteilen, ob mögliche Quartiere tatsächlich benutzt werden; gegebenenfalls sind diese dann unter Bereitstellung von Ersatzquartieren und ökologischer Baubegleitung kontrolliert zu schließen (Reusensystem). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Bepflanzungsmaßnahmen und eine Begrünung von Dachflächen vorgesehen. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes herzustellen. Ein Erfordernis von Ersatzquartieren ist noch zu klären. Ein Vorkommen der Schlingnatter kann nachzeitigem Erkenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden, weitere Erhebungen sind vorgesehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen: Bei Durchführung der Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen: mäßig erhebliche Beeinträchtigung

5.2 Boden

Zustand:

Es liegt kaum natürlich anstehender Boden vor. Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten bebaut, also anthropogen überprägt, in großen Teilen befestigt, in weiten Teilen sogar versiegelt.

Eine Baugrunderkundung wurde durchgeführt^{4, 5}. Die Schichtenfolge bei 3 Bohrungen ergab, dass oberflächennah bis in Tiefen von 0,60 – 1,10 m grobkörnige Auffüllungen angetroffen wurden, diese bei der Bohrung B2 bis in eine Tiefe 2,30 m von einer feinkörnigen Auffüllung unterlagert wird. Darunter folgen schluffige/tonige Böden in steifer und halb-fester Konsistenz bzw. bereichs- und lagenweise auch weich-steifer Konsistenz, die lagenweise von Böden/Schichten mit höheren Sandanteilen durchzogen werden. Ab Tiefen von 7,20 – 7,40 m (B1 und B2) bzw. 3,60 m (B3) beginnt die Felsersatzzone des Kristallingesteins. Die Zone des Festgesteins wurde ab Tiefen von etwa 10,20 – 11,30 m erbohrt, wobei bereichs- und lagenweise weitere verwitterte Zersatzzonen in Form von Halbfestgestein erbohrt wurden.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

Durch Über- und Unterbauung der Flächen geht vor allem weitere Speicherfunktion des Bodens für Wasser verloren, die Errichtung der Tiefgarage greift tiefgreifend in die bestehenden Bodenstrukturen ein.

Bewertung der Auswirkungen: Unter Anbetracht der starken anthropogenen Überprägung und der nicht zu vernachlässigenden Eingriffsintensität werden sie als mäßig erheblich eingestuft.

5.3 Wasser

Zustand:

Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes. Der Inn befindet sich ca. 175 m südlich. Das Plangebiet wird vom bestehenden Brauereigebäude, der Klosteranlage und der Ringstraße begrenzt. Von einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut ist nicht auszugehen.

Im geotechnischen Kurzbericht zur Baugrunderkundung wird neben der Schichtenabfolge auch das Grundwasser dokumentiert. Grund- oder Schichtwasser wurde bei allen 3 Bohrungen bis zur Endteufe nicht angetroffen/gemessen. Dennoch ist im Bereich der anstehenden Lockergesteine und Zersatzzone in Abhängigkeit von der Witterung und extremen Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze oberhalb von geringdurchlässigen Böden/Schichten mit der Bildung von Schicht- und Hangwasser mit einer Mächtigkeit von bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen. Durch den Klimawandel und die Zunahme von extremen Witterungsereignissen ist mit einer weiteren Zunahme dieser Ereignisse und deren Intensitäten zu rechnen.

⁴ TAUW. Universität Passau Erweiterung Spitzberg. Baugrundgutachten Feb./März 2016.

⁵ TAUW GmbH. Untersuchungsdocumentation 1414663 / UPA-1561. 20.12.2021

Die Bodenproben wurden auf Schadstoffe untersucht. Es ergibt sich die Einstufung in Zuordnungswerte Z 0 – Z 2). Die Untersuchungsergebnisse haben allerdings nur einen orientierenden Charakter und müssen während der Baumaßnahme überprüft werden (im Falle eines Abtransportes/Beseitigung: Probenahme nach LAGA PN 98 etc.).

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen:

Unbeschichtete Metalloberflächen werden als Dachmaterial ausgeschlossen um einen umweltschädlichen Eintrag in Gewässer zu vermeiden. Es ist die Errichtung eines Rückstaubeckens mit Drosselfunktion vorgesehen, so dass der Abfluss des gesammelten Regenwassers zeit-mengen-verzögert erfolgt.

Die starke zusätzliche Überbauung und Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit grundsätzlich zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutztem, gesammelten Oberflächenwasser führen. Dem wird durch die Errichtung eines Rückstaubeckens (120 m³) mit Drosselablauf entgegengewirkt. Stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.

Bewertung der Umweltauswirkungen: mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

5.4 Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Plangebiet weist aufgrund der Kleinteiligkeit und der Lage direkt an der Ringstraße sowie der derzeitigen Ausführung (große Stellplatzanlage, bereits bebaut) nur eine sehr geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder als Kaltluftentstehungsbereich auf.

Bewertung des Zustandes: sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5).

Auswirkungen:

Die Dachflächen der Gebäude werden auf der höchstgelegenen Ebene für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt. Tiefer gelegene Dachflächen werden begrünt und leisten so einen Beitrag zum Ausgleich des Mesoklimas in der Stadt. Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen, welches durch Dachbegrünung und sonstige Bepflanzungen gepuffert wird.

Bewertung der Auswirkungen: nicht erheblich

5.5 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Plangebiet liegt direkt am Klostergarten, einer Naherholungsfläche im Stadtkern. Das Plangebiet entfaltet eine deutliche Wirkung im Stadtbild.

Zustandsbewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Auswirkungen:

Die Planung sieht eine verträgliche Einfügung der Bebauung in das Stadtbild vor.

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sondern Verbesserung durch angemessen Neugestaltung mit Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmale.

5.6 Zusammenstellung Zustand und Planungsauswirkungen

Das Plangebiet weist im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	geringe Bedeutung (2)	mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Luft/Klima	geringe Bedeutung (1)	Nicht erheblich
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (2)	

5.7 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe)

Die Maßnahmen sind in den Kapiteln 5.1 bis 5.5 schutzgutbezogen beschrieben.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Kleiner Exerzierplatz und Dr.-Hans-Kapfinger-Straße, siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.4.

Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Bereits im Jahr 2019 wurden dazu erste Ergebnisse präsentiert.⁶ Demnach ist im Bestand die Kreuzung mit Lichtsignalanlage Kleiner Exerzierplatz / Augustinergasse in den Abendstunden überlastet (Qualitätsstufe E des Verkehrsablaufes). Zur Verbesserung wird eine zwei- anstelle der dreistufigen Schaltung der Ampelanlage vorgeschlagen. Für die geplante Tiefgarageneinfahrt in das Sondergebiet wird eine Aufstellspur für links einbiegende Fahrzeuge vorgeschlagen; eine solche ist geplant, siehe dazu Kapitel 3.4. Es wurde auch eine Variante mit einer Einfahrt über die Dr.-Hans-Kapfinger-Straße und der Ausfahrt in den Kleinen Exerzierplatz untersucht. Die Tiefgarageneinfahrt würde dabei im Staubereich vor der Ampel an der Kreuzung Dr.-Hans-Kapfinger-Straße / Kleiner Exerzierplatz liegen. Eine Aufweitung der Straße wäre erforderlich und trotzdem würden Geradeaus-Fahrer eventuell blockiert werden.

Auch die Fußgängerführung wurde im Gutachten untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine Zuwegung über zwei Achsen von den Parkhauszugängen Stadtgalerie mit gesicherten Fußgängerüberwegen möglich ist. Ein direkter Zugang mittig über den Klostergartenplatz wäre wünschenswert, aber verkehrstechnisch nicht realistisch.

6.2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Ein Fahrrecht zugunsten der Brauerei für erforderliche Anlieferungen wird entsprechend dem bestehendem Fahrrecht neu organisiert, siehe dazu Kapitel 3.5. Ein Wendehammer im Sondergebiet wird für die Anlieferung erforderlich. Die Zufahrt erfolgt über den Kleinen Exerzierplatz, die Ausfahrt über Kleinen Exerzierplatz und Dr.-Hans-Kapfinger-Straße. Für Feuerwehr und Notdienst ist die Zufahrt auch über die Dr.-Hans-Kapfinger-Straße möglich.

6.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen in der Straße Kleiner Exerzierplatz, siehe dazu sowie im Weiteren die Darstellung im Bebauungsplan. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen in

⁶ Gevas Humberg & Partner. Uni Passau Internationales Wissenschaftszentrum: Verkehrsuntersuchung. Präsentation 09.08.2019.

Flurstücken 115/32, /34 und 41/2. Über diese Grundstücke werden auch die Versorgungsleitungen für Wärme und Kälte geführt.

6.4 Entwässerung

In der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße verläuft ein städtischer Mischwasserkanal DN 400-600. Daran können die nördlichen Teile des Plangebietes angeschlossen werden, die Regenwasserfracht gedrosselt auf 2 l/s. In diesen mündet auch ein bestehender Kanal DN 400 der Löwenbrauerei, im Plangebiet gesichert mittels Leitungsrecht. Im Gehweg entlang Kleiner Exerzierplatz verläuft ebenfalls ein städtischer Mischwasserkanal DN 600. Daran soll das Schmutzwasser des Plangebietes angeschlossen werden. Er verläuft im Südosten, abknickend durch das geplante Sondergebiet weiter zu Flurstück 115/34; dieser Abschnitt muss außerhalb der Baugrenze neu errichtet werden, ein Leitungsrecht ist für die Neutrassierung erforderlich.

Das im Sondergebiet gesammelte Abwasser von Dach- und Oberflächen soll in einem auf der Südwestseite neu zu errichtenden Regenwasserkanal DN 300 gesammelt werden. Über ein unterirdisches Rückstaubecken (120 m³) ist ein Ablauf DN 400, zusammengeführt mit der Entwässerung der Tiefgaragenzufahrt, in einen in öffentlicher Fläche neu zu errichtenden Regenwasserkanal vorgesehen; er mündet in den im östlichen Ast des Kleinen Exerzierplatzes bestehenden Kanal (DN 400).

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Durch Anlage großflächiger Dachbegrünung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers rückgehalten und verringert den Entwässerungsanlagen zugeführt werden.

6.5 Feuerwehr, Löschwasser

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Die benötigten Grunddienstbarkeiten für die bestehenden Gebäude der Löwenbrauerei wurden berücksichtigt und übernommen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen. Dazu ist für das Sondergebiet die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne (98 m³) vorgesehen, siehe Planeintrag.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die ZAW Donau-Wald erfolgen. Der Abfall wird innerhalb des Plangebietes in eigenen dafür vorgesehenen Abfallsammelstellen gesammelt und die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen. Die Abfallwirtschaftssatzung ist zu beachten.

7 Ergebnis

Kennzahlen der Planung:

Räumlicher Geltungsbereich: 10.477 m²

SO: 4.964 m²

MK 326 m²

Bahnanlage: 615 m²

Öffentliche Grünfläche: 281 m²

Verkehrsflächen: 4.291 m²

Öffentlich/ Privat 2.737 m²

Geh- und Radwege: 1.554 m²