



54. Änderung

(Bebauungsplan Kastenreuth – West)

Stand: 02.09.2021

PASSAU
Leben an drei Flüssen

1. Grundlagen und Ziel der Planung

Mit der 54. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein hinsichtlich Lärmimmissionen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Im Parallelverfahren wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kastenreuth – West“, Gmkg. Grubweg durchgeführt.

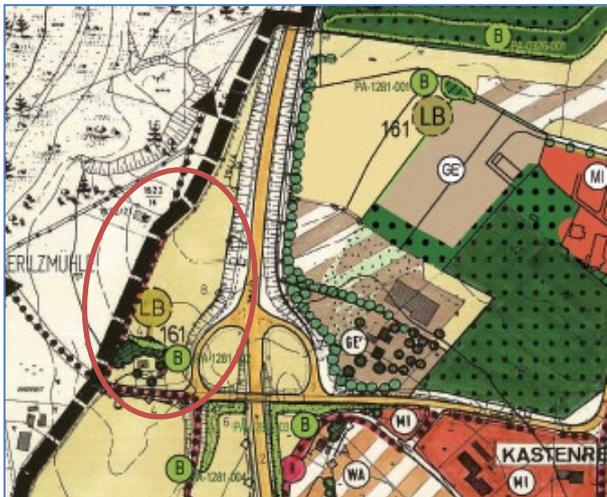


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Planungsgebiet durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes in Kastenreuth soll in Grubweg, einem Stadtteil, in welchem einer großen Nachfrage nach Gewerbeflächen bislang nur ein kleines Angebot verfügbarer Gewerbegebiete gegenübersteht, auf einer hierfür geeigneten Fläche entsprechend Abhilfe geschaffen werden. Das neue Gewerbegebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet (GE Kastenreuth-Nord) im Osten dar, wobei bei dieser zugehörigen 73. Flächennutzungsplanänderung eine Reduzierung des Gewerbegebietes vorgenommen wurde. Ein Ziel der städtischen Gewerbeentwicklung ist, mittels geeigneter Flächen Gewerbetreibende und Unternehmen in Passau zu halten bzw. hinzuzugewinnen und das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ weiter voranzutreiben. Insbesondere auch bauliche Entwicklungen der Umlandgemeinden sind vorwiegend durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete an geeigneten Standorten geprägt. Diese Baugebiete leisten aufgrund fehlender entsprechender Alternativen im Stadtgebiet der Abwanderung von Gewerbebetrieben Vorschub. Aus den gleichen Gründen fällt es der Stadt Passau zunehmend schwer, für die städtische Bevölkerung auch Beschäftigungs- bzw. Arbeitsplätze anzubieten. Deshalb zielt vorliegende Gewerbegebietsausweisung auch darauf ab, räumliche Distanzen zwischen Wohnung und Arbeit zu verkürzen und bestehende Infrastrukturen synergieeffizienter zu nutzen. Eine hervorragende Anbindung der Änderungsflächen an das überörtliche Straßennetz ist gegeben. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Lebensmittelmarkt, Schulen und Kindergärten sind zügig zu erreichen, das Plangebiet ist durch eine geplante Fußgänger- und Radfahrerverbindung über die Salzweger Straße mit dem Zentrum von Grubweg verbunden. Die Bushaltestellen am Sieglberg/ Ecke Salzweger Straße und Sieglgut/Ecke Salzweger Straße verbinden das geplante Gewerbegebiet mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) an das Stadtzentrum Passau.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtgebiets im Stadtteil Grubweg und umfasst insbesondere das rund 12.000 m² große Grundstück Fl.Nr. 398/27 Gmkg. Grubweg. Das Planungsgebiet

wird im Norden und Westen von der Gemeinde Salzweg, im Süden von einer bestehenden Wohnbebauung bzw. der Salzweger Straße und im Osten von der Bundesstraße B12 begrenzt.



Abbildung 1: Planungsgebiet im Luftbild 2018, durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

3. Regionalplanung

Raumordnung und Raumstruktur

Die kreisfreie Stadt Passau wird im Regionalplan Donau-Wald (12) als eines von drei Oberzentren bestimmt. Im einschlägigen Regionalplan wird hervorgehoben, dass Oberzentren für die Bevölkerung im Oberbereich die Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen ermöglichen, auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen Teilbereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (spezialisierte, höherer Bedarf). Sie sind in der Regel Sitz wirtschaftlicher Organisationen sowie bedeutender Einrichtungen der Kultur, der Rechtspflege und der Verwaltung. Sie sollen als leistungsfähige Zentren zur Stärkung auch des ländlichen Raumes beitragen und die Entwicklung der übrigen zentralen Orte günstig beeinflussen. Oberzentren sind Impulsgeber für die Wirtschaft und Gesellschaft, als Zentren von Innovation und Entwicklung sind sie herausgehobene Standorte auf dem Weg von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Oberzentren sollen in ihrem Arbeitsplatzangebot die zugeordneten regionalen Arbeitsmärkte ergänzen. Ein umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen beinhaltet auch hochwertige und spezialisierte Arbeitsmöglichkeiten in unterschiedlichsten Berufen. Dazu gehört auch eine entsprechende Differenzierung nach Wirtschaftsbereichen und Branchen, wobei innerhalb des jeweiligen Bereichs die Möglichkeit für einen qualifizierten beruflichen Aufstieg gegeben sein soll.

Sowohl das Oberzentrum Passau als auch das Oberzentrum Straubing bieten geeignete Standortvoraussetzungen für Betriebe jeder Größenordnung des Dienstleistungsbereiches und des Produzierenden Bereiches. Das Oberzentrum Passau weist eine weitgehend ausgebaute Universität auf, eine Ausweitung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots ist anzustreben. Eine hohe Standortattraktivität hat Passau für Betriebe der Informationstechnologie. Darüber hinaus sind eine Stärkung und der Ausbau im oberzentralen Behördenbereich anzustreben. Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen. Es ist u. a. von besonderer Bedeutung, dass bedarfsorientierte Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

Freiraumsicherung

Im Stadtteil Grubweg befindet sich im Norden und Osten das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 26, welchem der Erhalt der Freiraumfunktion und das gebietspezifische Erhaltungs- und Entwicklungsziel von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungsansprüchen zukommt. Bei städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen ist dieses landschaftliche Vorbehaltsgebiet ausreichend zu berücksichtigen. Das geplante Gewerbegebiet in Kastenreuth liegt nicht im Bereich des Vorbehaltsgebiets 26 und greift nicht in dieses ein (s. Abbildung 3).



Abbildung 2: Auszug aus der Karte "Freiraumsicherung" des Regionalplans Donau-Wald, Planungsgebiet durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Unter Berücksichtigung des einschlägigen Regionalplans steht die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und somit das Schaffen neuer Arbeitsplätze im Stadtteil Grubweg den Planungen der Raumordnung nicht entgegen, mehr noch soll die kreisfreie Stadt Passau als Oberzentrum gerade im gewerblich-industriellen Bereich weiterentwickelt und ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot bereitstellen.

4. Erschließung/Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung: Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets soll über die bestehende Gemeindestraße „Anwandweg“, welche ausgebaut werden soll, erfolgen. In der Sitzung am 09.07.2020 beschloss der Ausschuss für Grundstück, Bau und Umwelt der Gemeinde Salzweg einstimmig, dass der grundsätzlichen Regelung der Erschließung (insbesondere der Regelung des Straßenausbaus) zugestimmt wird. Für das geplante Gewerbegebiet in Kastenreuth-West ist hervorzuheben, dass eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz durch die Nähe der Bundesstraße B12 gegeben ist, welche dieses u.a. mit den Nachbargemeinden des Landkreises Passau verbindet. Eine Anbindung an das Stadtzentrum Passau mittels öffentlichen Personennahverkehrs ist gegeben.

4.2.1 Entwässerung: Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser soll über Sammelleitungen innerhalb der Gewerbefläche und über eine Pumpstation mit Druckrohrleitung zur öffentlichen Kanalisation der Stadt Passau zwischen Außernreuth und Sieglgut gefördert werden. Das auf dem Gewerbegrundstück anfallende Niederschlagswasser soll nach Durchfluss eines Absetzbeckens über Sickerrigolen in den Untergrund eingeleitet werden. Das Baugrundachten (Geotechnischer Bericht Nr. B1911441, Ingenieurbüro Geoplan) bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich und wurde beantragt. Insofern die geplanten Rigolen für die Versickerung nicht ausreichen, sind weitergehende Maßnahmen (z.B. Neudimensionierung Rigolen o.ä.) zu ergreifen. Wenn die befestigte Fläche eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu erläutern bzw. konkret im Genehmigungsverfahren mit der Stadt Passau, Dst. Stadtentwässerung bzw. Umweltschutz/Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Erschließung ist dann als gesichert anzusehen, wenn die wasserrechtlichen Erlaubnis(se) für die Abwasserbeseitigung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes vorliegen.

4.2.2 Weitere Versorgung: Die grundsätzliche Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen, elektrischer Energie und Gas ist durch die Stadtwerke Passau GmbH gewährleistet. Ferner ist die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Passau GmbH sichergestellt. Die Situierung der für die Elektrizität ggf. notwendigen Transformatorenanlage(n) wird auf Ebene des Bebauungsplans geregelt. Die Bereitstellung von Telekommunikationsinfrastruktur bzw. die für die Stromversorgung erforderlichen Leitungsverlegungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) zu berücksichtigen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu sichern, konkrete Details werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Auswirkungenaufdie Umwelt

Der Geltungsbereich ist u.a. durch die B12 und die gewerblichen Betriebe im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs geprägt. Am Rande des dicht bebauten Stadtgebietes verschwinden die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft weitestgehend. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt, die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

6. Schallschutz

Es wurde ein schalltechnischer Bericht angefertigt, welcher die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ermöglicht. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im schalltechnischen Bericht angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

7. Standortwahl und Flächenalternativen

Für die Gesamtstadt Passau sowie insbesondere für den Stadtteil Grubweg wurde vorab eine Bedarfs- und Flächenpotentialanalyse durchgeführt. Der Flächenverbrauch der Gesamtstadt Passau liegt bei rund 0,03 ha täglich und damit weit unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte des Regierungsbezirkes. Begründet wird dies u.a. auch durch die intensive und vorrangige Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung seitens der Stadt Passau. In den vergangenen Jahren wurden 80 % aller Bauleitplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt. Bestandsbauten wurden und werden nach Möglichkeit aufgestockt oder erfahren durch Änderungen eine künftige Wieder- bzw. Weiternutzung. Zudem wird bei jedem Bauleitplanverfahren überprüft, ob Baulücken aktiviert werden können, um eine zusätzliche Ausweisung von Bauland vorzubeugen. In den letzten Jahren wurden so bauliche Entwicklungen im Innenbereich, insbesondere im Bereich ehemaliger Bahn-, Industrie-, Gewerbe- und Konversionsflächen forciert. Dadurch konnten zahlreiche neue Wohn- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet ohne zusätzlichen Flächenverbrauch bzw. Versiegelung geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der stetig abnehmenden Reserven an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Passau ist eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Kastenreuth-West äußerst wünschenswert. Durch die nahezu abgeschlossene Vermarktung des nördlich auf der gegenüberliegenden Seite gelegenen Gewerbegebietes „GE Kastenreuth-Nord“ (ca. 3,2 ha) ist ein Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen in Stadtteil Grubweg entstanden. Es besteht Bedarf an großen zusammenhängenden Bereichen, in denen flächenintensive Betriebe ohne wesentliche Einschränkungen zugelassen werden können. Erste Interessenten mussten aufgrund fehlender Flächen bereits abgewiesen werden. Die Nachfrage solcher Betriebe, die eine (Neu-)Ansiedlung am Standort Passau planen, könnte durch die Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes befriedigt werden. Die äußere Erschließung im Hinblick auf den Straßenverkehr ist durch eine Einfallstraße der Salzweger Straße im Westen des Geltungsbereiches bereits gesichert. Dies würde eine rasche Realisierung und Veräußerungsmöglichkeit gewährleisten und den Engpass etwas abmildern.

7.1 Bedarf

7.1.1 Aktuelles Gewerbeflächenangebot – Gesamtstadt

Der Stadtteil Grubweg ist mit einem Einwohneranteil von etwa 13 % der bevölkerungsreichste Stadtteil der Stadt Passau. Vorausberechnungen ergaben, dass bis 2038 mit einem Bevölkerungszuwachs auf 7.100 Einwohner zu rechnen ist, so dass mit grundlegendem Bedarf an Wohnraum, mit einhergehendem Bedarf an wohnortnahen Arbeitsplätzen, auch künftig in Grubweg zu rechnen ist.

Gerade die Höchststände an Pendlerzahlen in der Stadt Passau führen bereits jetzt zu infrastrukturellen Herausforderungen im Stadtgebiet. Die Industrie- und Handelskammer nennt 2017 eine Einpendlerquote von 69 Prozent und stellt bei der Ermittlung der Pendlerströme, dass keine niederbayerische Kommune niederbayerische Kommune so viele Berufspendler anzieht wie die Stadt Passau, nämlich in Summe 25 502. Davon kommen mehr als 80 % aus den umliegenden Landkreisen, rund 5 % aus den

Eine aktuelle Erhebung zur Mobilität in Deutschland (MiD), veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur zeigt, dass trotz einer Steigerung der Nutzungsanteile von öffentlichen Verkehrsmitteln und des Fahrrads das Auto nach wie vor das dominante Verkehrsmittel der Alltagsmobilität in Deutschland ist. 57 Prozent aller Wege und 75 Prozent aller Personenkilometer werden mit dem Auto zurückgelegt, der größte Anteil davon als Fahrer. Knapp die Hälfte der Pkw-Fahrleistung wird im Zuge des Arbeitspendelns oder im Rahmen von dienstlichen Aktivitäten erbracht. Etwa ein Viertel der Fahrleistung ist auf Freizeitaktivitäten zurückzuführen. Der deutschlandweite Trend spiegelt sich auch in Zählungen des motorisierten Verkehrs im Stadtgebiet Passau wider.

Auch die in Passau vorliegenden topografischen Gegebenheiten, die daraus resultierenden Besonderheiten der Verkehrswege sowie fehlende Ausdehnungsmöglichkeiten stellen oftmals unüberwindbare Grenzen dar, welche anhand von Radverkehrskonzepten oder Verkehrsentwicklungsprogrammen überwunden werden sollen. Eine zunehmende Beschäftigung

Passauer Bürgerinnen und Bürgern entsprechend des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ ist daher das Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, mit welchem das Verkehrsbedürfnis verringert, die Fußgängerfreundlichkeit erhöht und somit den Verkehr vermindert werden. Räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-) Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sollen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich sind bei geplanten Neubaumaßnahmen zwar die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig mittels Aktivierung von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehenden Bausubstanz zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (siehe Landesentwicklungsprogramm (LEP) unter 3.2).

Aufgrund der Festsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplans 12 Donau-Wald hat die Stadt als Oberzentrum ein ausreichendes Kontingent an Gewerbegrundstücken bereitzuhalten, um ortsansässigen Betrieben bei Bedarf geeignete Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen anbieten zu können, um so Abwanderungen vorzubeugen, aber auch um ansiedlungswilligen Firmen ein Angebot an attraktiven Gewerbegrundstücken unterbreiten zu können. Je nach Standort und Lage sind die Flächen dabei für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant. Daher spielt neben der Quantität des Angebotes auch die Qualität von Gewerbestandorten eine zentrale Rolle, die im Rahmen der Flächenausweisung zu beachten ist.



Bestehende Gewerbegebiete Stadt Passau (Geoinformation und Vermessung, 2020)

Die größten bestehenden Gewerbegebiete stammen größtenteils aus den 70er Jahren hinreichend bis zum Jahr 2009.

Nr.	Bebauungsplan / Flächennutzungsplan	rechtskräftig/ -wirksam seit	ha
1	GE/GI Patraching Ost	02.06.1982	12,9
2	GE/GI Sperrwies 4. BA	06.09.1995	16,7
3	GE/GI Sperrwies 1. BA Höckerwiesen	15.06.1994	8,7
4	GE-GI Simmerlingweg	25.01.1995	9,2

5	GE/GI Sperrwies 3. BA	30.09.1992	11,6
6	Patriching West, 1. Änderung	27.05.2009	13,9
7	Gewerbegebiet (Lindau) in Grubweg		15,5
8	Rosenau	19.06.1972	2,8
9	Schießstattweg	14.10.1970	3,6
10	Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P2	05.02.1997	7,6
11	Bäckerfeld West, 2. Änderung	09.01.1980	4,2
12	Donauwiesen	14.01.2009	6,5
13	GI Sperrwies 5. BA, Am Totenmais	10.08.2005	5,4
14	Am Mollnhof	01.09.1982	3,7
15	Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1	05.02.1997	4,1
16	Gewerbe Thann	17.01.2018	3,2
17	Oberöd	02.10.1996	2,2
18	GE Reuthinger Weg 1. Änderung	11.01.2012	1,7
19	Schlachthof	15,12.1982	1,8
20	Gewerbegebiet Eich	Innenbereich	6,9
21	Gewerbe am Hafen	Innenbereich	3,2
22	Hefefabrik	Außenbereich	4,4
23	Grubweg, Kastenreuth	Innenbereich	2,6

Das größte Gewerbegebiet befindet sich in Patriching, im Norden von Passau. In diesem Gewerbegebiet haben sich ein deutscher Automobilzulieferer sowie ein bekannter Holzgroß- und Einzelhandel angesiedelt.

Derzeit wird mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P9“ das Ziel verfolgt, ein „Gewerbegebiet (GE)“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf der Fläche der ehem. Sportanlage an der Neuburger Straße auszuweisen. Hierbei sollen insbesondere Büro- und Verwaltungsgebäude auf einer innerstädtischen bereits durch Vornutzung geprägten Fläche entstehen.

Mit dem ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „GE/GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt, 4. soll insbesondere die öffentliche Erschließungsstraße bis Ende des Rößlerhofweges zurückgenommen werden, um über die gesamte Fläche der bereits vorgeprägten Grundstücke einen Gewerbebetrieb für den Grundstückseigentümer ermöglichen zu können.

Bei den weiteren städtischen Planungen zu Gunsten der Ausweisung von Gewerbeflächen handelt es sich lediglich um Erweiterungsabsichten bereits bestehender Gewerbebetriebe.

Weiterhin wurden in den vergangenen Jahren etliche Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete ausgewiesen waren, aber bereits seit geraumer Zeit brachlagen (bsplw. ehemalige Brauereigelände, ehem. Bundeswehrgelände) und auf Grund städtischer Entwicklungen eine anderweitige Nutzung erforderten, im Flächennutzungsplan entsprechend geändert bzw. berichtigt.

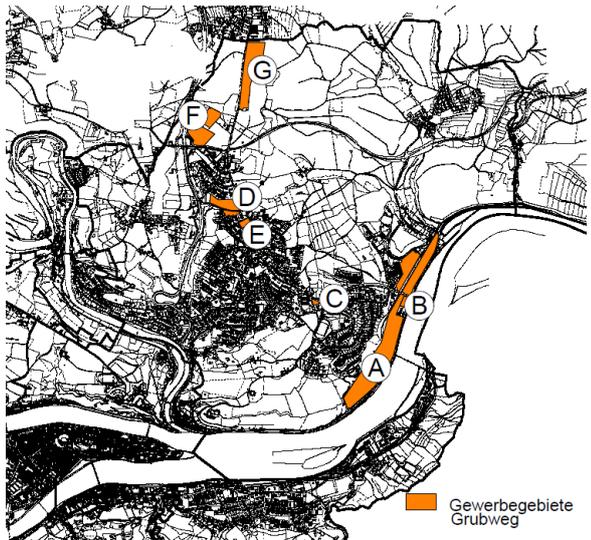
Als bislang letztes Gewerbegebiet ohne konkreten Betriebsbezug wurde in Passau seit dem Jahr 2018 im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets „Gewerbe Thann“ im Stadtteil Heining erschlossen. Die insgesamt rund 3,5 ha große gewerblich nutzbare Fläche, die im öffentlichen Eigentum steht, wurde durch die städtische Tochter WGP in mehreren Abschnitten vermarktet. Inzwischen haben sich dort 10 Betriebe aus kleinteiligen Gewerbe mit hoher Beschäftigtenzahl angesiedelt. Allerdings sind derzeit keine Restflächen vorhanden, die gewerblichen Interessenten angeboten werden können. Durch die demzufolge nunmehr nahezu abgeschlossene Vermarktung des Gewerbegebiets ist in Passau ein Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen entstanden. Für eine positive Gewerbeflächenpolitik ist es weiterhin entscheidend, dass

Gewerbegrundstücke schnell verfügbar sind, um flexibel auf die oftmals kurzfristig geäußerten Standortanfragen von Unternehmen angemessen reagieren zu können.

Mit den betrachteten noch vorhandenen innerstädtischen Potentialen können die aktuellen Bedarfe nicht gedeckt werden.

7.1.2 Gewerbeflächenangebot – Stadtteil Grubweg

Im Stadtteil Grubweg sind derzeit 6 Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete als solche ausgewiesen, welche in ihrer Nutzung als Gewerbegebiete z.B. hinsichtlich (Lärm-) Immissionen häufig eingeschränkt sind. Gerade für Unternehmen entlang der B 388 stellen aber weitere Problematiken wie Überschwemmungen schwer überwindbare Probleme dar.



7.1.1.1 Gewerbegebiet A

Im Nord-Osten Passaus, entlang der B 388 befindet sich das Werk 1 des größten Unternehmens im Stadtgebiet, welches mit einer Fläche von rund 17 Hektar zugleich auch das größte Gewerbegebiet im Stadtteil Grubweg darstellt. Seit 1946 ist der Konzern in Grubweg angesiedelt, Ende der 70er Jahre erfolgten zahlreiche Expansionen. Derzeit werden durch das Unternehmen, welches zu den bedeutendsten Arbeitgebern Niederbayern zählt, rund 4 000 Mitarbeiter an den beiden Standorten in Grubweg und Patriching beschäftigt. Das entsprechende Gewerbegebiet ist zwar im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau gem. § 8 BauNVO in mehrere Gewerbegebiete aufgeteilt, es ergibt sich jedoch ein innerer Zusammenhang der unterteilten Gewerbeteile aufgrund gleicher Eigentumsverhältnisse und der gesamtheitlichen Nutzung der Flächen als ein Gewerbegebiet. Unter genauerer Betrachtung dieses Gesamtareals, stellen drei Flächen entsprechendes Nachverdichtungspotenzial dar.

- Teile der Fl.Nr. 60 und Fl.Nr. 60/7 Gmkg. Grubweg bieten auf den ersten Blick Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Allerdings weist die Fläche lediglich eine Größe von ca. 5.800 m² auf, so dass die bestehende Nachfrage nur marginal gedeckt werden könnte. Zudem liegen diese Flächen in einem vom Wasserwirtschaftsamt festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau, welches gem. Regionalplan Donau-Wald für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser erhalten und entwickelt werden soll. Zudem wurde weder ein Interesse des Grundstückseigentümers an einer Bebauung vorgebracht, daher scheidet eine Bebauung des Grundstückes sowohl aufgrund landesplanerischer Vorgaben als auch wegen fehlender Zugänglichkeiten aus.
- Eine weitere Alternative ergäbe sich offensichtlich westlich des bestehenden Bau- und Gartenmarktes, sprich auf Teilen der Fl.Nrn. 79 bzw. 79/21 Gmkg Grubweg. Die unbebaute Fläche weist eine Größe von ca. 3 600 m² auf, womit ebenfalls nur eine kleine Erweiterungsmöglichkeit für das angesiedelte Unternehmen besteht. Auch hier könnte mangels Zugänglichkeit der Stadt Passau durch Privatbesitz lediglich bei Eigentümerinteresse nachverdichtet werden.

- Auch die Fl.Nr. 83/5 Gmkg. Grubweg wiese nördlich der bestehenden Bebauung grundsätzlich etwa 4 700 m² Nachverdichtungspotenzial auf. Allerdings liegt diese Fläche ebenfalls im vom Wasserwirtschaftsamt festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau und befindet sich darüber hinaus in Privatbesitz, entsprechende Bestrebungen des Grundstückseigentümers bestehen

7.1.1.2 Gewerbegebiet B:

Im seit 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „SO Lindau, 1. Änderung“, Gmkg. Grubweg wird auf Fl.Nr. 60/4 Gmkg. Grubweg ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Derzeit befindet sich auf den Flächen ein Drogeriemarkt, welcher vorwiegend vorwiegend den Stadtteil selbst mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Vor der 1. Änderung des Bebauungsplans „SO Lindau“ waren auf Fl.Nr. 60/4 Gmkg. Grubweg nur Parkflächen für den angrenzenden Lebensmittelmarkt verwirklicht worden. Da der Parkplatz sich jedoch trotz nachgewiesener Fremdnutzung als zu groß dimensioniert erwies, wurde auf der innerstädtischen Brachfläche ein Drogeriemarkt realisiert. Das Gewerbegebiet ist ausschließlich mit dem Markt selbst bebaut und bietet Parkflächen für Kunden der Drogerie sowie des angrenzenden Lebensmittelmarktes. Da es sich bei der Errichtung des Drogeriemarkts selbst um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelte und die Fläche bereits vollständig versiegelt ist, sind Expansions- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben.

7.1.1.3 Gewerbegebiet C:

Im „Gewerbegebiet C“ bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneckenberg – Nord, 3. Änderung“, Gmkg. Grubweg befindet sich ein Autohaus samt Kundenparkplätze. Diese Fl.Nrn. 38/3, 38/9, 38/2, 38/10, 38/8 und 40/10 Gmkg. Grubweg sind bereits gänzlich bebaut bzw. für Kundenparkplätze versiegelt, Nachverdichtungspotenziale bestehen nicht.

7.1.1.4 Gewerbegebiet D:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, rechtsverbindlich seit 1972 befindet sich das Gewerbegebiet, in welchem sich eine Einrichtung zur Eingliederung von Menschen in das Arbeitsleben angesiedelt hat. Im westlichen Anschluss an diese Einrichtung, auf Fl.Nr. 409/57 Gmkg. Grubweg befindet sich ein Fachhandel für Bürobedarf, welcher ebenfalls vom Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans erfasst und dabei als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Flächen des Gewerbegebietes sind bereits zu etwa 36 % mit Gebäuden bebaut und zusätzlich zu ca. 28 % für Parkflächen versiegelt. Lediglich im westlichsten Teilbereich des durch Bebauungsplan gesicherten Gewerbegebietes, auf der rund 3 800 m² großen Fläche, Fl.Nr. 409/56 und Teile der Fl.Nr. 409/57 Gmkg. Grubweg, erscheint eine Nachverdichtung möglich. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnbebauungen, wodurch mit Einschränkungen eines Gewerbegebietes hinsichtlich Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Der Stadt Passau liegen für Fl.Nr. 409/57 Gmkg. Grubweg bereits Planungen zur Bebauung vor, jedoch konnten diese bis dato noch nicht abgeschlossen oder umgesetzt werden. Weitere Potentiale bestehen nicht.

7.1.1.5 Gewerbegebiet E:

Ein weiterer Verbrauchermarkt ist im Bestandteil des Bebauungsplans „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, im Rahmen dessen die Fläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist. Der Verbrauchermarkt befindet sich auf Fl.Nrn. 409/8 und 409/10 Gmkg. Grubweg und bietet aufgrund der bereits fast vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung keine Nachverdichtungsmöglichkeiten.

7.1.1.6 Gewerbegebiet F:

In Kastenreuth befinden sich bestehende Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Fl.Nrn 398/3, 398/48 und 398/37, Gemarkung Grubweg. Nördlich dieser Betriebe wurde auf den Fl.Nrn 395, 395/2 sowie 395/4 bis 395/10 Gmkg. Grubweg mittels Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung geschaffen, ein hinsichtlich zulässiger Lärmimmissionen eingeschränktes Gewerbegebiet und östlich davon – im Anschluss an das bestehende Hotel-Restaurant „Burgwald“ – ein Mischgebiet zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „GE Kastenreuth – Nord“ umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,5 Hektar, davon beinhaltet die geplante Gewerbefläche rund 1,6 Hektar und die geplante Mischgebietsfläche rund 1,1 Hektar. Entsprechende konkretisierte Planungen liegen bereits vor, der Bebauungsplan wurde bis dato allerdings noch nicht rechtsverbindlich.

7.1.1.7 Geplantes Gewerbegebiet „GE Am Burgholz“

Das geplante Gewerbegebiet „GE am Burgholz“ befindet sich unmittelbar östlich der Salzweger Straße in Kastenreuth im Stadtteil Grubweg. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 5,3 Hektar. Mit der vorliegenden Planung sollen – verteilt auf zwei Abschnitte – insbesondere ca. 4,3 Hektar als Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Davon ist ein Flächenanteil von ca. 3,4 ha derzeit schon mit Gewerbe überbaut/versiegelt. Mit den beiden Bebauungsplänen für die Abschnitte A und B sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange für die beiden hier bereits seit längerem bestehenden Betriebe geeignete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Es handelt es sich um zwei zulässigerweise im Außenbereich errichtete Sägewerke. Der bereits 1937 hier gegründete südliche Betrieb hat sich im Laufe der Zeit zu einem Holzverarbeitenden Betrieb (Spezialverpackungen aus Holz) und zu einer Spedition entwickelt. Beide Betriebe sind bezüglich ihrer Betriebsabläufe eng verflochten. Eine Realisierung der Erweiterungsflächen an anderer Stelle – d.h. auf bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen der Stadt Passau – ist betriebsbedingt nicht möglich, da die Betriebsabläufe nicht getrennt auf verschiedenen Standorten abgewickelt werden können. Eine Umsiedlung der Firmenstandorte ist aufgrund des hierfür erforderlichen erheblichen Investitionsaufwandes finanziell nicht zumutbar. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im gesamten Stadtteil nur marginale Nachverdichtungsflächen zur Verfügung stehen. Potenzielle Flächen stehen ausschließlich im Privateigentum und können aufgrund der Größe nur unter Nutzung von Synergieeffekten für Betriebserweiterungen einer Nutzung zugeführt werden. Auch aufgrund topografischer Gegebenheiten oder der Lage im Überschwemmungsbereich der Donau können viele Flächen für eine Bebauung nicht herangezogen werden. Expansionen oder Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben im Stadtteil Grubweg sind aufgrund der geringen Anzahl freier und verfügbarer Gewerbeflächen äußerst schwierig, so dass vielen Anfragen für Gewerbeflächen in Grubweg weder kurz- noch mittelfristig nachgekommen werden kann. Die Bereitschaft zur Betriebsansiedlung schwindet und Unternehmen suchen nach Standorten in anderen Städten und Gemeinden.

7.1.2 Aktueller Bedarf an Gewerbeflächen

Der Stadt Passau steht im Gesamtstadtgebiet weder Handlungsspielraum noch bereits erschlossene und im öffentlichen Eigentum befindliche, gewerblich nutzbare Flächen, die kurzfristig bereitgestellt werden können, zur Verfügung. Flächen, die bereits erschlossen sind und sich im Privatbesitz befinden, stehen dem freien Grundstücksmarkt aus verschiedenen Gründen jedoch oft nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung und können dementsprechend nicht aktiviert werden. Im Folgenden werden die häufigsten Gründe aufgeführt, die in der Vergangenheit eine Vermarktung erschwert oder sogar verhindert haben. Sie entstammen den zahlreichen Gesprächen, die die Wirtschaftsförderung der Stadt in den vergangenen Jahren mit vielen Eigentümern von gewerblich nutzbaren Grundstücken geführt hat:

- Der Eigentümer möchte nur an ein Unternehmen veräußern, welches seinen Betrieb in keiner Weise beeinträchtigt (z. B. Lärmbeeinträchtigung, Luftverschmutzung, Optik der Betriebsgebäude, Betriebsimage).
- Der Eigentümer verlangt einen zu hohen Grundstückspreis im Vergleich zum ortsüblichen und angemessenen Preis. Dieses hat oft seine Ursache darin, dass sich der Leitzinssatz aktuell wegen der expansiven Geldpolitik in einem Rekordtief befindet.
- Der Eigentümer erhofft sich eine höherwertige Nutzung (z.B. Wohnbebauung) im Vergleich zur gewerblichen Nutzung.
- Unternehmer sind vorzugsweise an Grundstücken an viel befahrenen Straßen interessiert, die nur begrenzt verfügbar sind.
- Gesucht werden oftmals Gebiete in einer Größe von ca. 2.000 m² – 3.000. m². Eine Parzellierung oder Teilung der Flächen ist bei Eigentümern aufgrund des Mehraufwands nicht beliebt.

Aktuell (Stand 12/2020) liegen der Wirtschaftsförderung der Stadt Passau bereits Anfragen nach gewerblichen Bauflächen in folgender Größenordnung, gegliedert nach Branchen, vor:

Internethandel	KMU	3000 - 4000m ²
Einzelhandel für Fahrräder	KMU	1800 - 2500m ²
Forschung und Entwicklung, Technologie	Großunternehmen	ca. 3000 qm
Postdienstleister, Logistik	Großunternehmen	5000 qm
Dienstleistung	Kleinstunternehmen	800 - 1200 qm
Abwassertechnik, Industrie und Gewerbe	KMU	ca. 1000 qm
Möbel	KMU	ca. 2.000 qm
Immobilieninvestment	KMU	1.500 - 3.000 qm
ÖPNV	Großunternehmen	10.000 qm
Bau	KMU	2.500 qm
Onlinehandel, Versand	Großunternehmen	5.000 qm
Dienstleistung: Reinigen von Besteckgroßmengen	KMU	3.000qm
Dienstleister für Ökoenergie, Forschung und Entwicklung	KMU	Ca. 2.500 qm
Wärmetechnik	KMU	2.000 qm
Steuerberatung	KMU	3.000 qm
Immobilienvermittler	Großunternehmen	ab 15.000 qm
Bodenverleger	KMU	2.000 - 3.000 qm
Gastronomie (Cafe)		2.000 qm
Produktion	KMU	2.000 - 3.000 qm
KfZ-Handel	KMU	10.000 – 15.000 qm
Logistikzentrum	KMU	10.000 – 20.000 qm
Eventbereich	KMU	2.000 – 3.000 qm
Spedition	KMU	3.000 – 5.000 qm

Angesichts dieser enormen Nachfrage ist die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets aus vorgenannten Gründen dringend notwendig. Dieses Gewerbegebiet besitzt aufgrund fehlender, unmittelbarer Wohnbebauung in der Nachbarschaft kein Konfliktpotenzial und wird somit als angemessene Ergänzung mit bereits vorhandener Erschließung zu den bisher vorhandenen Gewerbegebieten gesehen.

7.2 Standortwahl

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich ist nur möglich, wenn geeignete Potenziale der Innenentwicklung nicht vorhanden sind. Wie unter 7.1 angeführt sind diesbezügliche Flächen nicht oder nur unzureichend sowohl im Stadtgebiet als auch im Stadtteil Grubweg mittelfristig nicht verfügbar.

Mit Bezug auf das Anbindegebot dürfen Gewerbe- und Industriegebiete nicht frei in der Landschaft stehen, sondern müssen an eine Siedlung angebunden sein (Ziel LEP 3.3). d.h. neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Ansiedlung des geplanten Gewerbegebiets ist mit den Zielen des LEP (Ziel LEP 3.3) vereinbar. Bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Januar 1989, ergänzt im Dezember 1996, wurden die Flächen westlich der B 12 als geeignetes Gebiet für die Ansiedlung oder Expansion von Gewerbebetrieben bezeichnet. Hierbei wurden bereits landschaftliche Gegebenheiten, soziale Strukturen sowie Gewerbe- und Industrieentwicklungen der gesamten Stadt Passau berücksichtigt. Der Ortsteil Kastenreuth stellte ursprünglich auch ein zusammenhängendes Gebiet dar, welches erst im Rahmen des erforderlichen Straßenbaus geteilt wurde. Die Planfläche konzentriert bzw. beschränkt sich deshalb auf das Hauptsiedlungsgebiet Grubweg, d.h. insbesondere den Ortsteil Kastenreuth auf. Dieser Siedlungskern weist ein umfassendes Angebot der Ver- und Entsorgung auf. Vorhandene Erschließungssysteme und Infrastruktureinrichtungen können genutzt und wirtschaftlich betrieben werden. Mit der Überplanung des vorliegenden Geltungsbereichs wird keine Bildung einer Streusiedlung oder Zersiedelung der Landschaft ermöglicht, die Planungen finden östlich der verlaufenden Ortsstraße sowie auf Höhe des östlich der Salzweger Straße ausgewiesenen Gewerbe-/Mischgebietes, mit welchem eine synergieeffiziente Einheit gebildet werden soll, ihren städtebaulichen Abschluss. Die Funktionsfähigkeit der Freiräume wie der festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Grünzüge entsprechend Regionalplan Donau-Wald werden dabei nicht beeinträchtigt.

Die Planfläche selbst ist bereits sehr vorbelastet, da diese auf Grund des erwähnten seinerzeit durchgeführten Straßenbaus nunmehr dreiseitig von Straßen umschlossen ist. Bodenverdichtung und –versiegelung, Veränderung des Kleinklimas beispielsweise durch Aufheizung der Straße, Immissionen (Lärm, Abgase, Streusalz, Staub, Beleuchtung etc.), ein beeinträchtigter Wasserhaushalt durch Wasserverunreinigung, die Störung von Tier- und Pflanzenwelt durch Blockierung von Ausbreitungswegen, mangelnder Rückzugsräume sowie einem veränderten Nahrungsangebot, das beeinträchtigte Landschaftsbild und die entsprechenden Folgen für die Landnutzung beispielsweise durch Qualitätsminderung des Erntegutes sind nur einige Auswirkungen dieser unmittelbar angrenzenden Verkehrswege, welche den (naturschutzfachlichen) Wert der Fläche bereits erheblich einschränken. Auf Grund dessen ist auf genannter Fläche auch nicht mit einer Beeinträchtigung von Freiflächen, Erholungsgebieten und ökologischen Ausgleichsflächen und dem damit einhergehenden Verlust einer ökologischen wie auch sozioökonomische Funktionalität zu rechnen, sodass vorliegende Gewerbegebietsausweisung auch nicht eine unerwünschte Zersiedelung der Landschaft zur Folge hat.



Luftbild 1972

Insbesondere auf Grund dieser erheblichen Vorbelastung sowie der bereits weitgehend vorhandenen Verkehrswege zur Erschließung der Gewerbefläche und dem damit zugleich geminderten Flächenbedarf ist die Planfläche zur Ausweisung eines Gewerbegebietes städtebaulich durchaus als geeignet anzusehen. Zudem werden Wohngebiete durch die räumliche Distanz nicht durch Immissionen belastet. Da es sich bei vorliegender Planung auch um eine Flächennutzungsplanänderung zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^e) handelt, ist schon auf Grund der immissionsrechtlichen Einschränkungen mit keinen überhöhten Verkehrsbelastungen zu rechnen, welches das Straßennetz überfordern würde.

Dadurch wird ein sinnvoller Ausgleich zwischen Wachstumsimpulsen einerseits sowie der Bewahrung vorhandener Strukturen und dem Schutz der bayerischen Landschaft andererseits ermöglicht.

Es wurde auch über die Zulässigkeit im Hinblick auf interkommunale Gewerbegebiete diskutiert. An das Plangebiet direkt angrenzend sieht auch die Gemeinde Salzweg vor, mittel- bis langfristig ebenfalls ein Gewerbegebiet auszuweisen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (interkommunales Abstimmungsgebot). Im Plangebiet wurde mit Hinblick auf ein mögliches Gewerbegebiet Salzweg, bereits eine ausreichend breite Anbindungsstraße nach Norden, zur angrenzenden Gemeinde Salzweg inkl. entsprechendem Gehweg geplant. Die Möglichkeiten eines gemeinsamen Gewerbegebietes wurden bereits andiskutiert. Diesbezüglich konnten zwar noch keine Detailplanungen vorgenommen werden, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan „Kastenreuth-West“ eine mögliche Anbindung bzw. Erschließung auch für den Gemeindebereich Salzweg gesichert ist.

Nachdem wie erwähnt keine anderweitigen Nachverdichtungspotenziale bestehen und sich die Fläche in Bezug auf o.a. Punkte zur Ausweisung eines Gewerbegebietes anbietet, ist die Stadt Passau bestrebt, im Zuge der 54. Flächennutzungsplanänderung unter Ausnutzung von Synergieeffekten sowie bei gegebener Erschließung ein Gewerbegebiet zu entwickeln und insoweit der großen Nachfrage bezüglich Gewerbeflächen entgegenkommen zu können und das Angebot an Arbeitsplätzen, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung zu erweitern.

8. Zusammenfassung und Prognose

Regionalplan

Unter Berücksichtigung des Regionalplans Donau-Wald steht die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Stadtteil Grubweg den Planungen der Raumordnung nicht entgegen, mehr noch soll die kreisfreie Stadt Passau als Oberzentrum gerade im gewerblich-industriellen Bereich weiterentwickelt werden und ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot bereitstellen.

Infrastruktur

Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Stadtteil Grubweg unterstützt die Realisierbarkeit des Konzeptes „Stadt der kurzen Wege“, da vermehrt Arbeitsplätze für die in Grubweg ansässige Bevölkerung bereitgestellt werden können. Damit können Verkehrswege verkürzt und der Verkehr vermindert werden, räumliche Distanzen zwischen Wohnen und Arbeit können dabei so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der sehr guten Anbindung Grubwegs an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mittels Bundes- und Staatsstraßen und der Nähe zu Landkreisgemeinden wie Salzweg und Thyrnau sowie zu den Nachbarländern Tschechien und Österreich, würden infrastrukturell optimale Bedingungen für Gewerbegebiete in diesem Stadtteil vorliegen.

Bestand

Die im Vorigen aufgeführte Überprüfung bestehender Gewerbeflächen auf Nachverdichtungspotenziale in Grubweg führt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Stadtteil rund 6 partiell freie Gewerbegebiete zur Verfügung stünden. Diese befinden sich jedoch entweder im Überschwemmungsgebiet der Donau, stehen im Privateigentum oder sind bereits entsprechend bebaut bzw. für die bestehenden Bedarfe nicht ausreichend dimensioniert.

Bedarf

Expansionen oder Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben im Stadtteil Grubweg sind aufgrund der geringen Anzahl der zudem nicht ausreichend dimensionierten Gewerbeflächen äußerst schwierig. Dazu liegen Flächen oftmals im

Hochwasserbereich der Donau und können somit nur eingeschränkt oder unter besonderen Auflagen genutzt werden. Darüber hinaus gingen bei der Dienststelle 611 – Wirtschaftsförderung etliche Anfragen für Gewerbeflächen ein, welchen mangels Flächenverfügbarkeit derzeit nicht nachgekommen werden konnte. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Grubweg bietet insgesamt viele Vorteile, da u.a. optimale infrastrukturelle Bedingungen in diesem Stadtteil für Gewerbetreibende durchaus Vorteile verschaffen.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister