Städtebauliche Begründung

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

STADT PASSAU Stand: 23.09.2020

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung

Die Fläche der Sportanlage in Kohlbruck wurde in den Jahren 1996 bzw. 1997 beim Kauf des ehemaligen Bundeswehrgeländes miterworben. Aufgrund einer 20-jährigen Nutzungsbindung mit entsprechender Nachentschädigungsklausel hat die Stadt Passau nach Ablauf der Frist, nun die Gelegenheit, den Sportplatz aufzulassen und diesem gut angebundenen Gelände neuen Nutzungen zuzuführen. Das Areal inmitten des Gewerbeparks Kohlbruck soll als Fläche für Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzw. auch Behörden zur Verfügung gestellt werden.

Damit kann die Stadt Passau den bereits vorliegenden Anfragen zahlreicher Interessenten und Investoren entsprechen und zudem die Schaffung von wertvollen Arbeitsplätzen unterstützen. Städtebaulich erfüllt die Fläche aufgrund der weitgehend vorhandenen Erschließung, der Geländebeschaffenheit und der hervorragenden Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sowie den ÖPNV bereits größtenteils die Voraussetzungen zur geplanten Ausweisung als Gewerbefläche.

Die Nutzer der Sportanlagen erhalten geeignete Ausweichmöglichkeiten.
Am 28.12.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hierzu einstimmig, dass für den Bereich des Sportplatzes ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und parallel dazu der FNP mit integriertem Landschaftsplan geändert wird.

Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll die bislang als Sport- und Freizeitfläche genutzte Fläche mit einem Gewerbegebiet überplant werden. Zu diesem Zweck wird der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Grünfläche mit Sportanlage darstellt, geändert und der Bebauungsplan „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P9“ Gemarkung Haidenhof aufgestellt, um eine hier städtebaulich geeignete, attraktive und auch in wirtschaftlicher Hinsicht realisierbare Neunutzung dieser Fläche zu ermöglichen.
Der auf der Grundlage dieses Konzeptes erarbeitete Bebauungsplanentwurf nimmt Rücksicht auf die verkehrliche Situation, indem von der Neuburger Straße lediglich stadtauswärts eine Zufahrt zum Gewerbegebiet möglich ist. Hierzu wird eine eigene Zufahrt zum Gewerbegebiet geplant. Die Zufahrt zum bestehenden Lebensmittelmarkt bleibt unverändert bestehen, lediglich die Gehwegführung wird der neuen Planungssituation angepasst.

Die Haupterschließung und alleinige Ausfahrt erfolgt über die geplante Verlängerung der Dr.-Emil-Brichta-Straße.
Mit der Planung wird unter Nutzung von Synergien und der bereits vorhandenen Infrastruktur - ein ansprechendes Angebot für die seit Jahren wachsende Nachfrage nach Gewerbeflächen geschaffen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P9“, umfasst den westlich der Neuburger Straße gelegenen Sportplatz einschließlich der Skaterfläche, im Süden angrenzend ein bebautes Gewerbegebiet, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1“ liegt, im Westen die

Friedhofsfläche, im Norden das Polizeigelände mit Notausfahrt zur Neuburger Straße, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Polizeidienstgebäude“ .
Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 25 000 m² und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Haidenhof: Fl.Nr. 549/168, Fl.Nr. 549/204 sowie Teile der angrenzenden Straßenfläche von Fl.Nrn. 549/251 TFl. und 549/154 TFl, sowie einen Teilbereich des bebauten Gewerbegrundstückes Fl.Nr. 549/173.

Übergeordnete und örtliche Planungen

Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

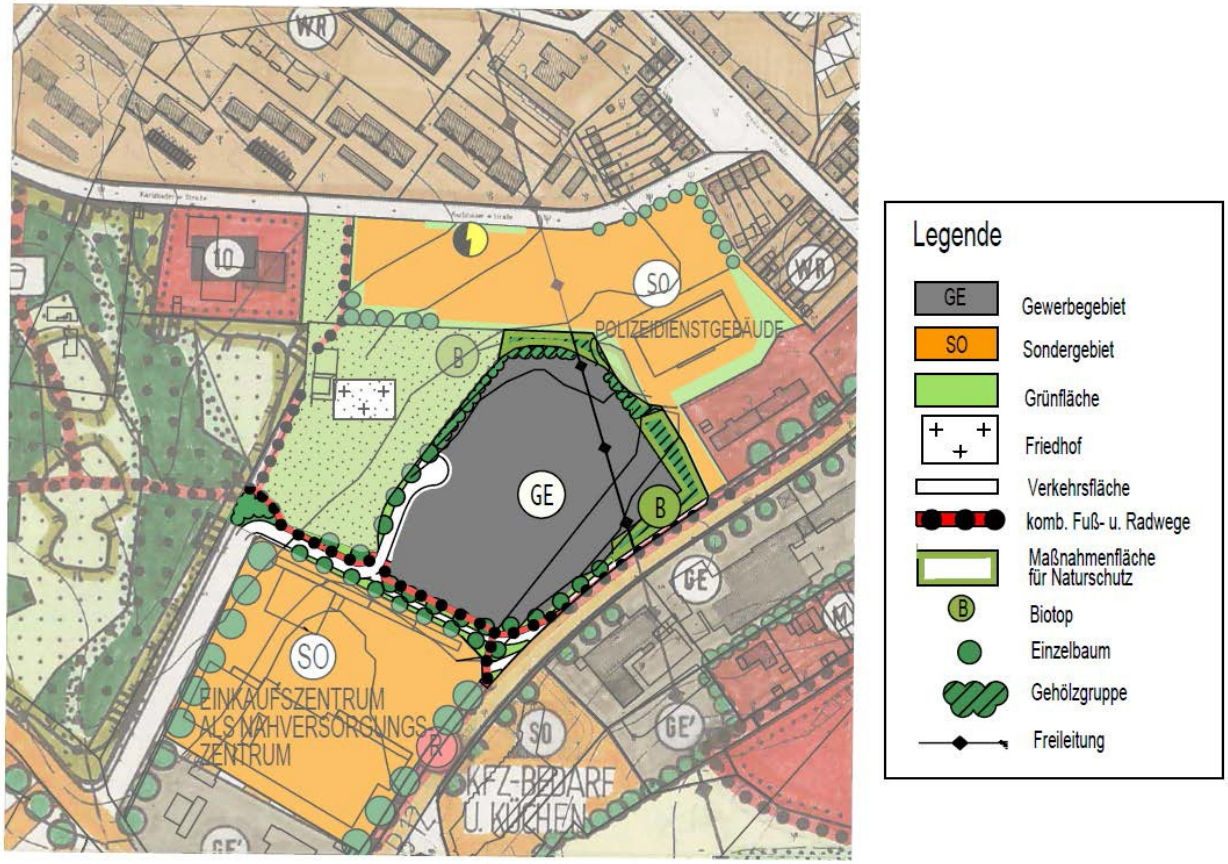
Die mit parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Ermöglichung einer weiteren Gewerbefläche bietet sich dabei als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbeparks Kohlbruck an und eignet sich aufgrund ihrer Situierung zwischen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

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung

mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den o.a. Bereich eine Grünfläche mit Sportanlage aus. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird mit der 122. Änderung parallel geändert und soll künftig ein Gewerbegebiet (GE) ausweisen.



FNP 122. Änderung mit Berichtigung SO Polizeidienstgebäude

Standortwahl und Flächenalternativen

Der gewachsene Gewerbepark Kohlbruck, der eine bewährte Nachfolgenutzung des aufgelösten Bundeswehrstandortes darstellt und für die jüngere Entwicklung der Stadt Passau von größter Bedeutung ist, hiermit auch maßgebliche Impulse setzte, stößt jetzt, rund 25 Jahre nach Beginn der Maßnahmen, an seine Grenzen. Größere freie Flächen für Gewerbe oder Dienstleistungen, welche dem bestehenden Bedarf entsprechen würden, sind in Kohlbruck nicht mehr vorhanden und gewerbliche Brachflächen oder ungenutzte Flächen liegen ebenfalls nicht vor. Nennenswerte Ausdehnungen der Bau- bzw. Gewerbeflächen sind hier nicht mehr möglich, da hierzu ausdrücklich zu schützende Grün- bzw. Biotop- und Waldflächen in Anspruch genommen werden müssten.

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

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

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

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

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

Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maß- nahmen weiter präzisiert.

Gewerbegebiet: Der Planbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind Tankstellen, außer E-Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen. Einzelhandelsnutzungen sind lediglich in GE3 zulässig, hiervon ausgeschlossen sind zentrenrelevante Sortimente. Einzelhandelsnutzungen dürfen zur Vermeidung von Agglomerationen nur mit Zustimmung der Stadt Passau erfolgen. Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms 5.3 sind zu beachten. Eine Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde hat zu erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,6 im GE festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauGB überschritten werden.
Geschossflächenzahl: Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 2,0 im GE festgelegt.
Vollgeschosse: Im Bebauungsplan wird die max. zulässige Höchstzahl auf 5 Vollgeschosse von begrenzt.
Wandhöhe: Die max. zulässige Wandhöhe darf maximal 18,5 m betragen. Im Bereich der Starkstromfreileitung sind die Wandhöhen gem. der Auflagen des Versorgungsunternehmers zu begrenzen.

Grünordnung und Ausgleich

Die Sportflächen werden als Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Kategorie I mit unterer Wertigkeit eingestuft und aufgrund umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünord- nungsmaßnahmen mit dem Kompensationsfaktor 0,3 ausgeglichen.

Im nordöstlichen Bereich umfassen alte Hecken und Gebüsche, die mit Biotop Nr. 1090 in der Stadtbiotopkartierung erfasst sind, die ehemalige Sportfläche. Das Biotop muss teilweise der Baulandausweisung weichen. Die Hecken und Gebüsche werden der Kategorie III untere Wertigkeit zu- geordnet und sind mit dem Kompensationsfaktor 1,2

auszugleichen. Teile der Gebüsche sind außerhalb des Baulandes als zu erhalten festgesetzt. Die Bebauung stellt aber eine Beeinträchtigung für das Gehölz dar, da dieses im Bestand reduziert wird und als Lebensraum eine Beunruhigung durch die Bebauung und die künftige Nutzung erfährt. Der Ausgleich für die verbleibenden Flächen wird mit dem Kompensationsfaktor 0,4 angesetzt.
Die Bauminseln im Süden und Südwesten werden der Kategorie II obere Wertigkeit zugeordnet. Sie sind entsprechend dem in Kategorie II höheren Kompensationsfaktor von 1,0 auszugleichen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von gerundet 8.260 m² wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Ökokonto der Stadt Passau in Abzug gebracht.

Verkehrliche Erschließung

Der auf der Grundlage dieses Konzeptes erarbeitete Bebauungsplanentwurf nimmt Rücksicht auf die verkehrliche Situation, indem von der Neuburger Straße lediglich stadtauswärts eine Zufahrt zum Gewerbegebiet möglich ist. Neben der bestehenden Zufahrt zum örtlichen Lebensmittelkonzern wird eine neue abgetrennte Straße zu den „G1-,G2- und G3-Flächen“ angelegt. Die Zufahrt zum Lebensmittelkonzern bleibt unverändert bestehen, lediglich die Gehwegführung wird der neuen Planungssituation angepasst. Die Haupterschließung und alleinige Ausfahrt erfolgt über die geplante Verlängerung der Dr.-Emil-Brichta- Straße. Die Verlängerung der Dr.-Emil-Brichta-Straße endet in einer Wendeanlage.
In der Planung wird berücksichtigt, dass das Friedhofsgelände und das bestehende Fußwegenetz mit entsprechend gut ausgebauten Geh-und Radwegen angebunden werden.
Bushaltestellen befinden sich an der Breslauer Straße mit den Busverbindungen 1,2,8 und an der Dr. Emil-Brichta-Straße/Kreuzung Pionierstraße m den Busanbindungen 1,2.

Aufgrund der weitgehend vorhandenen Erschließung und der hervorragenden Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sowie den ÖPNV bestehen bereits gute Voraussetzungen zur geplanten Ausweisung als Gewerbefläche.

Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage und ist im Trennsystem an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.
Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in gedrosselter Form in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Trinkwasser
Das Baugebiet ist an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Elektrische Energie
Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen. Zudem befindet sich eine Freileitung der Bayernwerk AG im Geltungsbereich. Im Bereich der Freileitung bzw. Schutzzonen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände und Bestimmungen einzuhalten.

Löschwasser
Eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W 405 ist für das gesamte Baugebiet sicherzustellen. Insofern der Löschwasserbedarf bei objektkonkreten Gewerbeansiedlungen die durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Passau bereitgestellte Löschwassermenge (96 m³ / h für die Dauer von 2 Stunden) übersteigt, sind entsprechend weitergehende Maßnahmen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung zu treffen.

Müllentsorgung
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.
Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

Immissionsschutz
Das Plangebiet ist nach §1 BAUNVO hinsichtlich der max. zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Die Details dazu sind dem Schalltechnischen Gutachten vom 06.12.2018, erarbeitet vom Ingenieurbüro hoock farny ingenieure, Landshut zu entnehmen.

Baugrund/Hydrologie
Die Böden im o.a. Bereich bestehen aus Sanden und Kiesen bzw. Schluffen und Tonen mit weicher bis fester Konsistenz. Je nach Gründungstiefe sind geeignete Gründungsarten zu wählen.
Aufgrund der beschrieben Bodenkonsistenz sind Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers nur sehr bedingt geeignet.

Artenschutz
Die Voruntersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von europarechtlich „streng geschützten" Tierarten nach Anhang IV der FFH Richtlinie. Die Erarbeitung einer saP erübrigt sich daher.

Umweltbericht
Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht vom 23.06.2020

STADT PASSAU, den …….

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister