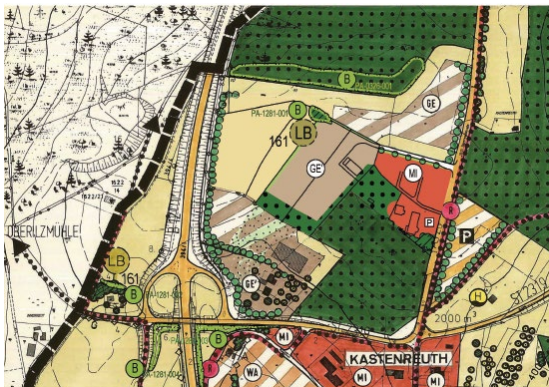
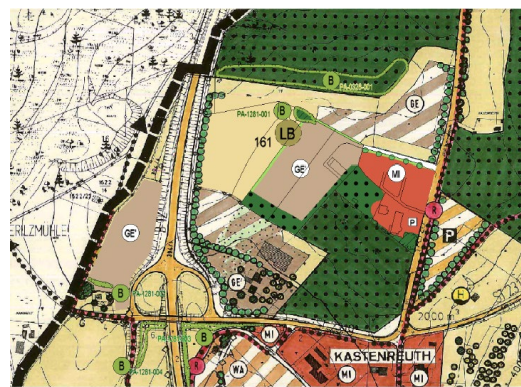


1. Grundlagen und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastenreuth – West“, Gmkg. Grubweg soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein hinsichtlich Lärmimmissionen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren wird das Bauleitplanverfahren zur 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Passau durchgeführt.

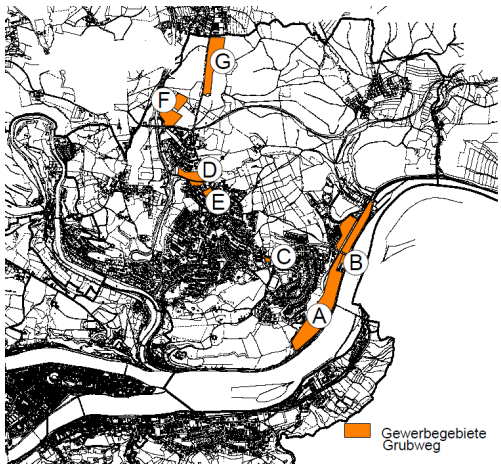


Flächennutzungsplan, Bestand



Flächennutzungsplan, 54. Änderung

Vor dem Hintergrund der stetig abnehmenden Reserven an verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Passau ist eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Kastenreuth-West äußerst wünschenswert. Aufgrund der Festsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplans 12 Donau-Wald ist die Stadt als Oberzentrum sogar angehalten, 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 Gewerbebeständen eine zentrale Rolle, die im Rahmen der Flächenausweisung zu beachten ist. Ein Ziel der städtischen Gewerbeentwicklung ist es daher, 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. 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 allerdings zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (siehe Landesentwicklungsprogramm (LEP) unter 3.2) oder aus topographischen Gründen keine entsprechende Nutzung möglich ist. Im gesamten Stadtteil Grubweg stehen insgesamt nur 6 Gewerbegebiete bzw. marginale Nachverdichtungsflächen zur Verfügung.



Die darin enthaltenen potenziellen Flächen stehen ausschließlich im Privateigentum und können aufgrund der Größe nur unter Nutzung von Synergieeffekten für Betriebserweiterungen einer Nutzung zugeführt werden. Auch aufgrund ungünstiger topografischer Gegebenheiten oder der Lage im Überschwemmungsbereich der Donau können viele Flächen für eine Bebauung nicht herangezogen werden. Expansionen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im Stadtteil Grubweg sind aufgrund der geringen Anzahl freier und verfügbarer Gewerbeflächen daher äußerst schwierig, so dass vielen Anfragen für Gewerbeflächen in Grubweg weder kurz- noch mittelfristig nachgekommen werden kann. Die zahlreichen Nachfragen von Betrieben an die städtische Dienststelle Wirtschaftsförderung, die eine (Neu-)ansiedlung am Standort Passau planen, könnte durch die Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes zum Zwecke der Realisierung von u.a. kleinteiligem Gewerbe befriedigt 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. Die äußere Erschließung im Hinblick auf den Straßenverkehr ist durch eine Einfallstraße der Salzweger Straße im Westen des Geltungsbereiches bereits gesichert. Durch die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße weist das Gewerbegebiet einen nicht zu unterschätzenden strategischen und erschließungsseitigen Vorteil auf. Dies würde eine rasche Realisierung und Veräußerungsmöglichkeit gewährleisten und den Engpass etwas abmildern. 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 Radfahrer Verbindung über die Salzweger Straße mit dem Zentrum von Grubweg verbunden. Mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Areal sehr gut an das Stadtzentrum Passau angeschlossen. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Lage des Plangebietes eignet sich der Standort ideal als Gewerbestandort, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen. Hochwertige Außenbereichsstandorte können dahingehend geschont werden.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtgebiets im Stadtteil Grubweg und beinhaltet einschließlich Ausgleichsflächen und Zufahrtsstraße eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha. 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.

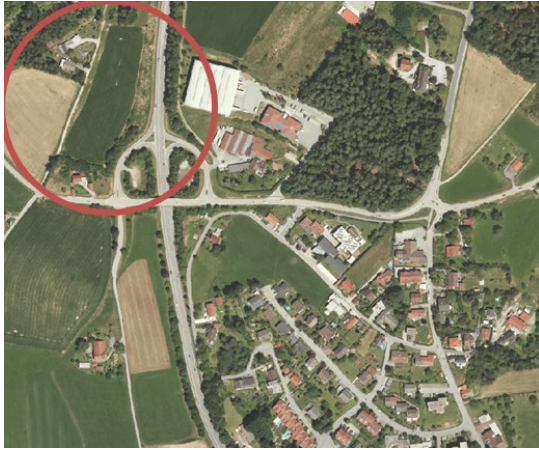


Abbildung 1: Planungsgebiet im Luftbild 2018, durch roten Kreis markiert

Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

3. Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Immissionen (Gewerbelärm) gemäß Ziff. 13 Schallschutz. Zum Schutz der städtischen Umwelt, zum Zwecke der Freihaltung des Gebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe wie auch zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Grubweg selbst sind Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Logistikzentren ausgeschlossen. Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen nicht-zentrenrelevanter Sortimente gem. Passauer Liste sind in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, um beispielsweise Handwerksbetrieben u.a. auch den kleinteiligen Verkauf betriebsnotwendiger Waren zu ermöglichen. Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im geplanten Gewerbegebiet von 0,8 festgesetzt, die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) soll 1,0 betragen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets soll über die bestehende Gemeindestraße „Anwandweg“, welche ausgebaut werden soll, erfolgen. Der Anwandweg wird in Teilbereichen verbreitert und entlang des Gewerbegebiets mit einem Gehweg ausgestattet. In der Sitzung am 09.07.2020 beschloss der Ausschuss für Grundstück, Bau und Umwelt der Gemeinde Salzweg bereits einstimmig, dass der grundsätzlichen Regelung der Erschließung (insbesondere der Regelung des Straßenausbaus) zugestimmt wird. Für diesen Ausbau wurde bereits zwischen dem Straßenbaulastträger (der Gemeinde Salzweg) und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag (datiert auf 07.12.2021) geschlossen und der Stadt Passau vorgelegt. 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 (Linie 2, Haltestelle Kastenreuth und Linie K2, Haltestelle Sieglberg) ist gegeben.

5. Grünordnung

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Die Untereinheit ist als Ilz-Erlau-Hügelland verzeichnet. Am Rande des dicht bebauten Stadtgebietes verschwinden die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft fast völlig. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die B12 und die gewerblichen Betriebe im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs. 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, mangelnde Rückzugsräume sowie ein verändertes 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.

Im Südosten bzw. Osten befindet sich eine dichte Eingrünungsstruktur (Straßenbegleitgrün) sowie eine ein- bis zweireihige Heckenbepflanzung. Für das Plangebiet werden zudem zur Verbesserung des Naturhaushalts und Kleinklimas Vorschriften zur Begrünung festgesetzt. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen inkl. Heckenanlage binden die Baukörper in die Landschaft ein. Die Festsetzungen tragen weiterhin zur unmittelbaren Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes bei und ermöglichen eine Begrünung des Gebiets zur Aufwertung des Naturhaushalts und Gestaltung des Landschaftsbildes. Die Begrünung trägt nachhaltig zur Staubbindung und zur klimatischen Verbesserung bei, indem Feuchtigkeit verdunstet und die Aufheizung von Oberflächen gepuffert wird.

Die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen mit der vorgesehenen Mindestqualität für Bäume und Hecken soll eine zügige Begrünung mit einer nachhaltigen, den klimatischen und Bodenstärken angepassten Vegetation sichern. Im Winter im unbelaubten Zustand soll eine Lichtdurchlässigkeit der Bäume und Hecken die Belichtung der Freiflächen ermöglichen. Mit den Baumpflanzungen wird ein positiver Beitrag für den Naturhaushalt und den Artenschutz bewirkt. Weiterhin verringert es die Einsehbarkeit des Gewerbegebietes und schützt insoweit – soweit man die vorhandenen Straßenbauten außer Acht lässt – das Ortsbild. Durch die Eingrünungsmaßnahmen ist auf genannter Fläche auch nicht mit einer weitergehenden Verlust einer ökologischen wie auch sozioökonomische Funktionalität zu rechnen, vorliegende Gewerbegebietsausweisung hat daher auch nicht eine unerwünschte Zersiedelung der Landschaft zur Folge hat. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigung, des geringen Ausmaßes des Vorhabens und der umfassenden Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen. Bezüglich der weiteren Auswirkungen auf die Umwelt und 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

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist ebenfalls nachzuweisen. 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. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7. Ver- und Entsorgung, Abwasser

Schmutz- und Oberflächenentwässerung

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. Wenn die befestigte Fläche eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Die Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind zunächst im Bauleitplanverfahren zu erläutern bzw. konkret im Genehmigungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz/Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Wasserversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Passau und kann an dessen Leitungsnetz angeschlossen werden, somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Löschwasserversorgung und abwehrender Brandschutz

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Die erforderliche Löschwassermenge ist - soweit sie nicht aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau entnommen werden kann - in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr spätestens bei Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z.B. private unterirdische Löschwassertanks) sicher zu stellen. Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO A.F. (nunmehr Art. 12 BayBO N.F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

8. Bodendenkmäler und Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler oder Altlasten bekannt. Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1- 2 DSchG unverzüglich zu melden.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister