

**Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„GE / GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt“,
4. Änderung
Gemarkung Heining**



PASSAU
Leben an drei Flüssen

1. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 4. Änderung des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE / GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt“, Gemarkung Heining, wird insbesondere die öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage verändert.

Da die beiden Grundstücke Fl.Nrn 283/7 und 286/9, Gemarkung Heining von einem Betrieb erworben wurden und diese über die gesamte Fläche ihre neue Firmenniederlassung errichten möchte, soll die als Erweiterung des Rößlerhofweg festgesetzte öffentliche Planstraße zurückgenommen werden. Stattdessen soll am Ende des bestehenden Rößlerhofweges auf Grundstück Fl.Nr.283/7, eine öffentliche Wendeanlage errichtet werden.

In Teilbereichen wird die Wandhöhe in Anlehnung an die Festsetzungen der westlich angrenzenden GI-Flächen auf 22 m erhöht.

Die Höhenentwicklung ist erforderlich, da hier Gebäude für Logistik und Produktion errichtet werden sollen. Angepasst wird in diesem Teilbereich auch die Baumassenzahl. Diese beträgt nunmehr 8,0.

Die Grundflächenzahl von 0,7 bleibt für den gesamten Geltungsbereich unverändert. Die Baugrenzen werden der neuen Situation angepasst.

2. Lage und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Teil des städtischen Gewerbe- und Industriegebietes Sperrwies. Dieser, im Süden der Gemarkung Heining liegende Bereich ist von der Innenstadt (Ludwigsplatz) knapp 6 km entfernt.

Das Gewerbegebiet Sperrwies, als auch der o.a. Änderungsbereich, ist über die nördlich verlaufende Staatstraße St 2118 und der nah gelegenen Autobahnauffahrt „Passau – Mitte“ gut an das überörtliche Straßennetz als auch an die Innenstadt angebunden.

Der Änderungsbereich wird über die gut ausgebaute Straße Rößlerhofweg erschlossen. Diese erhält im Änderungsbereich eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage.

Der Steppachweg wird von der Wendeanlage bis Beginn des Grundstückes Fl.Nr. 286/7 als öffentliche Erschließungsstraße geplant und soll der zukünftigen Erschließung der östlich vom Steppachweg gelegenen Gewerbegrundstücke dienen.

Eine Zufahrt zu bzw. Ausfahrt von den westlich angrenzenden, bereits ausreichend über die Emil-Richter-Straße bzw. dem Rößlerhofweg erschlossenen Gewerbegrundstücken (Fl.Nrn. 281/1 und 285 Gmkg. Heining) zum Steppachweg wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient insbesondere dazu, die Kfz-Verkehrsbewegungen auf dem Steppachweg weitgehend zu begrenzen, um die weitere Funktion des Steppachweges als wichtige Fuß- und Radwegverbindung zu den südlich gelegenen Waldflächen und den darin verlaufenden Wegen möglichst unbeeinträchtigt zu lassen.

Die Baufelder werden aufgrund der Herausnahme der nicht realisierten Verkehrsfläche zusammengefasst bzw. neu angeordnet. Die Nutzungszahlen werden dabei im neu zugeschnittenen großen Baufeld geändert bzw. entsprechend dem unmittelbar westlich angrenzenden GI-Flächen angepasst. So wird die Baumassenzahl (BMZ) in diesem Bereich auf 8,0, die max. Wandhöhe (WH) auf 22,0 m und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse auf V erhöht.

Städtebaulich wird die Bebauungsplanänderung begrüßt, da damit die seit längerem festgesetzte, jedoch noch unbebaute GE- und GI-Flächen einer neuen geeigneten Nutzung zugeführt werden können und einem namhaften, aufstrebenden Betrieb eine geeignete Fläche für eine neue Produktionsstätte bzw. Betriebsgelände im Stadtgebiet angeboten – und somit langfristig in Passau gehalten – werden kann.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau- Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Bereich ein Gewerbegebiet aus.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan, 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 Maßnahmen weiter präzisiert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,7 festgelegt.

- Baumassenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Baumassenzahl in einem Teilbereich mit 8,0 festgelegt, ansonsten unverändert mit 5,3 beibehalten.

Wandhöhe

Für den angesprochenen Teilbereich wird die maximal zulässige Wandhöhe – in Anlehnung an die max. zulässige Wandhöhe im westlich angrenzenden GI-Gebiet mit 22,0 m festgesetzt. Innerhalb diesen Bereich sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Für den restlichen Bereich gelten unverändert die Festsetzungen des Urplanes mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 11,5 m und einer max. zulässigen Anzahl von 3 Vollgeschossen.

4.3 Bebaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Die Baugrenzen werden der neuen Plansituation angepasst. Um eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO innerhalb der Bebauung und gegenüber der Nachbarbebauung einzuhalten.

4.4 Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierwelt, Vegetation, Ortsbild und Naturhaushalt getroffen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über den Rößlerhofweg erschlossen. Dieser erhält im Westen des Plangebietes eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage.

Der Steppachweg wird von der Wendeanlage bis Beginn des Grundstückes Fl.Nr. 286/7 als öffentliche Erschließungsstraße geplant und soll der zukünftigen Erschließung der östlich vom Steppachweg gelegenen Gewerbegrundstücke dienen.

Eine Zufahrt zu bzw. Ausfahrt von den westlich angrenzenden, bereits ausreichend über die Emil-Richter-Straße bzw. dem Rößlerhofweg erschlossenen Gewerbegrundstücken (Fl.Nrn. 281/1 und 285 Gmkg. Heining) zum Steppachweg wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient insbesondere dazu, die Kfz-Verkehrsbewegungen auf dem Steppachweg weitgehend zu begrenzen, um die weitere Funktion des

Steppachweges als wichtige Fuß- und Radwegverbindung zu den südlich gelegenen Waldflächen und den darin verlaufenden Wegen möglichst unbeeinträchtigt zu lassen.

Der Marbachweg wurde im Zuge der 2. Änderung im südlichen Teilbereich aufgelassen und erhält mit dieser Änderung eine Wendemöglichkeit.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinie K4. Die derzeitige Bushaltestelle befindet sich in der Gutenbergstraße, ca. 450 m vom Baugebiet entfernt.

4.6 Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Es liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage und ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Details der Schmutzwasserentsorgung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden.

Im vorliegenden Fall kann das Regenwasser in das südlich vom Gewerbegebiet gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses wird dann gedrosselt den Hammerbach zugeführt. Diesbezüglich ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

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

Gegen Hang-, Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen nach dem Stand der Technik vom Bauherren zu tragen).

Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Trinkwasser

Das Baugebiet ist an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Elektrische Energie/ Gasversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist für das gesamte Baugebiet sicher zu stellen.

Für die Löschwasserversorgung steht der bestehende Löschwasserbehälter am Brandweg (FI-Nr. 310) zur Verfügung. Zusätzlich wird nördlich der geplanten öffentlichen Wendeanlage eine Versorgungsfläche ausgewiesen, auf der ein ausreichend dimensionierter, öffentlicher Löschwasserbehälter zu errichten ist.

4.7 Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

4.8 Umweltbericht

Siehe hierzu Anlage „Umweltbericht“ zu GE/GI Sperrwies, 4.BA, 4. Änderung

Passau, den

STADT PASSAU

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister