

AI PLANUNG UG, Roßtränke 8, 94032 Passau

Begründung der 20.Änderung des Bebauungsplans

„Karlsbader Straße“ Flur Nr. 434/168, 434/203 und 549/82 TF

1. Anlass und Ziele der Planung

Durch diese Bebauungsplanänderung „Karlsbader Straße“ soll das alte Einkaufszentrums „Goldener Steig“ in Passau, Königsberger Straße 10 rückgebaut und durch ein modernes und zeitgemäßes Gebäude ersetzt werden. Dabei sollen neben einer Wohnnutzung auch geeignete, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Büros, Läden, Praxen) eintreten.

Damit soll auch die wohngebietsnahe Nahversorgung und Versorgung mit Dienstleistungen sichergestellt werden.

2. Flächennutzungsplan

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LWP) und im Regionalplan Donau-Wald als Oberzentrum bestimmt. Dabei wird insbesondere für die Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt derzeit eine Parkplatzfläche sowie für den bebauten Bereich an der Königsberger Straße ein Allgemeines Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



BESTAND



BERICHTIGUNG

2. Städtebau

Durch die Änderung in eine Mischnutzung bzw. die Ausweisung eines Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird eine bessere Eingliederung in die Umgebungsbebauung erreicht. Die Hauptnutzung soll dabei aus Wohnen bestehen. Nahe der bestehenden Mittelspannungs-Freileitung werden zur Sicherung gesunder Wohn-verhältnisse vorwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Bebauung wird hier im Leitungsschutzbereich auf drei Vollgeschosse in der Höhe begrenzt um Konflikte mit der Schutzanforderungen zu vermeiden. Ansonsten sind sechs Vollgeschosse als verträglich mit der Umgebung anzusehen.

Es wird hier der Baulandbeschluss der Stadt Passau, der entsprechende anteilige Flächen für den Sozialen Wohnungsbau fordert, angewendet. Hierbei handelt es sich ca. um 30 % der zusätzlich ermöglichten Geschossfläche für Wohnen, insgesamt betrifft das eine Geschossfläche von ca. 1400 qm. Die näheren Details werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Neben Geschäften für den alltäglichen Bedarf soll auch dem Bedarf an familien- und seniorengerechten Wohnraum entgegengekommen werden.

Da der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden soll, wird der überwiegende Teil der erforderlichen Parkflächen in einer Tiefgarage untergebracht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Dies ist mit der Umgebung verträglich. Mit dieser Maßnahme soll auf ein bauliches Umfeld mit einem nicht mehr zeitgemäßen Baukörper durch eine städtebauliche Nachverdichtung reagiert werden.

Um Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; Beeinträchtigungen der Umgebung sind dadurch nicht zu erwarten.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, verkehrsmäßig von zwei Seiten. Änderungen sind nicht veranlasst. Die Königsberger Straße wird in das Plangebiet mit einbezogen; damit sind alle Kriterien eine qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Sichtverhältnisse bei den Zufahrten sind ausreichend, eine Festlegung von Sichtflächen ist nicht erforderlich.

4. Grünordnung, Natur und Landschaft

Der vorhandene Bewuchs mit die Landschaft prägenden Bäumen wird gesichert. Zur Ergänzung und Einbindung in die Umgebung wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Bepflanzung von lagemäßig nicht festgelegten Kfz-Stellplätzen dient der Auflockerung des Erscheinungsbildes.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

5. Emissionen bzw. Immissionen

Nahe der bestehenden Mittelspannungs-Freileitung werden zum Sicherung gesunder Wohnverhältnisse vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Damit ist auch in der gegenüber elektromagnetischen Strahlen besonders empfindlichen Nachtschlafphase keine Beeinträchtigung der Gesundheit der Wohnbevölkerung zu befürchten. Die gewerbliche Nutzung orientiert sich an der Versorgung der umliegenden Baugebiete; Beeinträchtigungen durch Ziel- und Quellverkehr und dessen Geräusche sind nicht zu erwarten.

6. Städtebauliche Kennwerte

Räumlicher Geltungsbereich	0,50 ha
Nettobauland MI	0,20 ha
Verkehrsflächen (Königsbergerstr.)	0,09 ha
Realisierbare Geschossfläche	0,99 ha
Bewohner (geschätzt)	200

7. Feuerwehr und Löschwasser

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für

Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem „Umkreis“ (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden.

Passau, den

.....

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister