

# STADT PASSAU



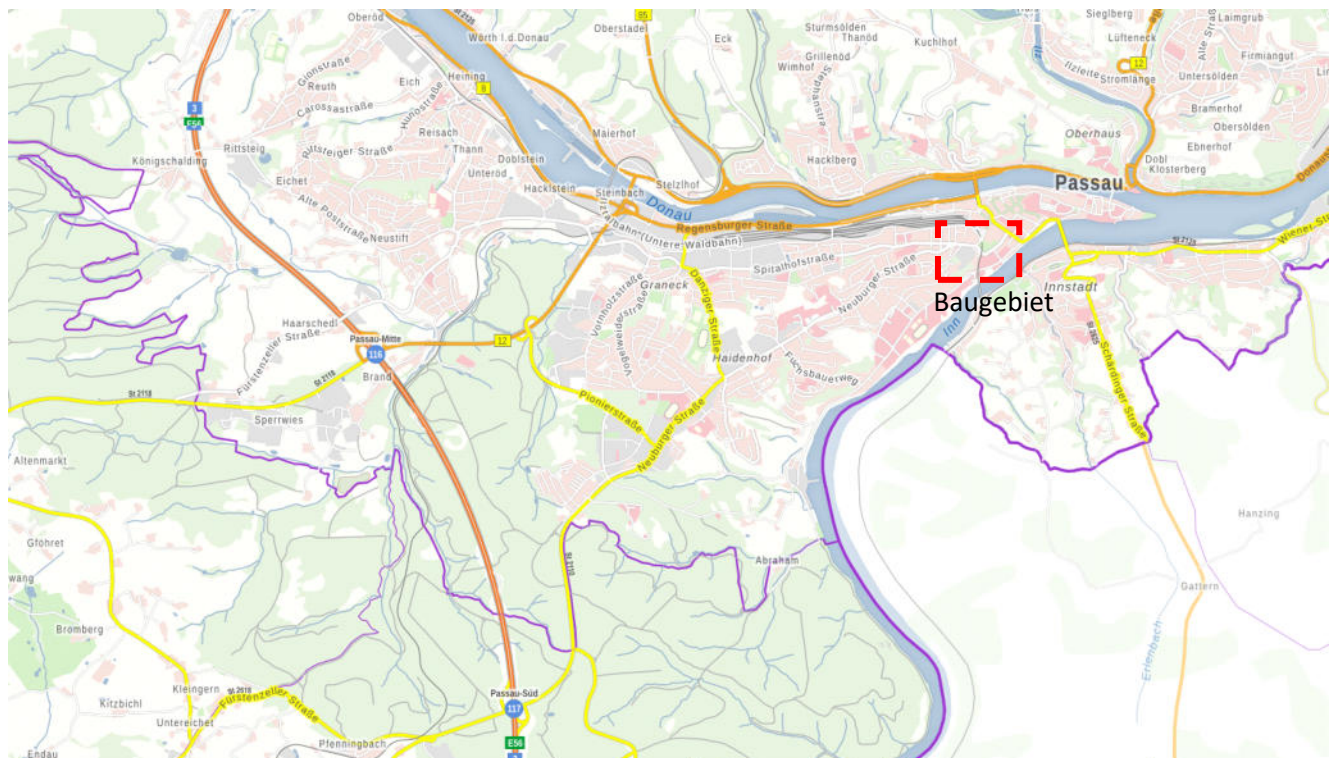
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Universität Passau Spitzberg"

Begründung

Entwurf 01.09.2022

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:  
Bericht Nr. 3263.Begr

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass der Planung, Ziele</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ausgangssituation, Planungsgrundlagen</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1      | Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht                   | 5         |
| 2.2      | Nutzungen                                                   | 5         |
| 2.3      | Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan               | 5         |
| 2.4      | Denkmalbestand                                              | 6         |
| 2.5      | Grundstücksgleiche Rechte                                   | 7         |
| 2.6      | Städtebaulicher Vertrag                                     | 7         |
| <b>3</b> | <b>Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen</b>       | <b>9</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung                                   | 9         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung                                   | 9         |
| 3.3      | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen   | 10        |
| 3.4      | Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge                         | 11        |
| 3.5      | Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen              | 12        |
| 3.6      | Grünordnung                                                 | 13        |
| 3.7      | Gestaltung                                                  | 13        |
| 3.8      | Bahnanlagen und deren Betrieb                               | 14        |
| 3.9      | Richtfunk                                                   | 15        |
| 3.10     | Bodenordnung                                                | 16        |
| <b>4</b> | <b>Umweltschutz</b>                                         | <b>17</b> |
| 4.1      | Immissionsschutz                                            | 17        |
| 4.2      | Altlasten und Kampfmittel                                   | 18        |
| 4.3      | Klimaschutz, Klimaanpassung                                 | 18        |
| <b>5</b> | <b>Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung</b> | <b>20</b> |
| 5.1      | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt                       | 20        |
| 5.2      | Boden                                                       | 24        |
| 5.3      | Wasser                                                      | 24        |
| 5.4      | Luft und Klima                                              | 25        |
| 5.5      | Schutzgut Landschaft                                        | 26        |
| 5.6      | Zusammenstellung Zustand und Planungsauswirkungen           | 26        |
| 5.7      | Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe) | 26        |
| <b>6</b> | <b>Erschließung</b>                                         | <b>28</b> |
| 6.1      | Verkehrerschließung                                         | 28        |
| 6.2      | Geh- Fahr- und Leitungsrecht                                | 28        |
| 6.3      | Versorgung                                                  | 29        |
| 6.4      | Entwässerung                                                | 29        |
| 6.5      | Feuerwehr, Löschwasser                                      | 30        |
| 6.6      | Abfallentsorgung                                            | 31        |
| 6.7      | Telekommunikation                                           | 31        |
| <b>7</b> | <b>Ergebnis</b>                                             | <b>32</b> |

**Anlagen**

Die Gutachten sind unter folgendem Link abrufbar: <https://www.o-sp.de/passau/plan?68734>

- Anlage 1 Baugrunderkundung Ergänzung:  
Tauw GmbH. Uni Passau Erweiterung Spitzberg Internationales Wissenschaftszentrum (IWZ): Ergänzende Baugrunderkundungen (Untersuchung Abrasivität und einaxiale Druckfestigkeit von Fels sowie ergänzende abfallrechtliche Analysen, geotechnischer Kurzbericht. 20.12.2021.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367818>
- Anlage 2 Baugrundgutachten:  
Tauw GmbH. Universität Passau, Erweiterung Spitzberg: Baugrundgutachten. 11.März 2016.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367819>
- Anlage 3 Kampfmittelerkundung – Ergänzung:  
HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH. Passau-St. Nikola, Erweiterung uni, flur-Nr. 260: Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur LBA. 07.Juli 2021.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367820>
- Anlage 4 Kampfmittelvorerkundung:  
Kampfmittelvorerkundung „Passau-St. Nikola, Erweiterung Uni, Fl.-Nr. 260: Luftbilddatenbank Auswertungsprotokoll. 01.07.2021  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367821>
- Anlage 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:  
Bebauungsplan „SO Universität Passau Spitzberg“ Stadt Passau:  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Team Umwelt Landschaft. 22.08.2022.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367814>
- Anlage 6 Tauw GmbH. Universität Passau Erweiterung Spitzberg: Umwelttechnische Bewertung Orientierende Erkundung. 17.03.2016.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367823>
- Anlage 7 Tauw GmbH. Untersuchungsdocumentation 1237116 / UPAA-6041-2: Projekt Universität Passau erweiterung Spitzberg: Umwelttechnische Bewertung. 17.03.2016. Tauw GmbH Regensburg, 17032016.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367824>
- Anlage 8 Verkehrsuntersuchung.  
Gevas Humberg & Partner. Internationales Wissenschaftszentrum Passau: Verkehrsuntersuchung. August 2022.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367815>
- Anlage 9 Schallschutz.  
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik. Erweiterung der Universität Passau Internationales Wissenschaftszentrum. Bericht 14796.105 Wi/Bn. 21. Juli 2022.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367816>
- Anlage 10 Brandschutzkonzept:  
IBS Technisches Büro Institut für Brandschutztechnik und sicherheitsforschung. Brandschutzkonzept als Bauvorlage nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BauVorIV zum Bauantrag: A3.1 Vorplanung PU Bau Neubau IWZ Passau. Auszug. 06. Mai 2022.  
<https://www.o-sp.de/download/passau/367817>

## 1 Anlass der Planung, Ziele

Im Rahmen eines Architektur-Wettbewerbs wurden Ideen für die Neugestaltung des innerstädtischen, am Klostergarten gelegenen Bereichs der Brauerei „Löwenbrauerei Passau“ gesucht. Zielvorgabe für die Auslobung war, die bestehende, nicht mehr genutzte und nicht mehr zeitgemäße Bebauung mit einem **Neubau für die Passauer Universität** zu ersetzen. Die Gewinneridee soll realisiert werden und mit einem Bebauungsplan die entsprechenden Vorgaben gesetzt werden.

Im Plangebiet sollen vor allem Einrichtungen der Universität für Lehre und Verwaltung angesiedelt werden. Teile davon dienen auch für außeruniversitäre kulturelle Zwecke, u.a. als Veranstaltungssaal und als Saal für konzertante Nutzung. Mit im Planungsumgriff liegen weitere Grundstücke (Flurstück Nr. 255, 256), welche möglichst mit hochschulnahen Einrichtungen genutzt werden sollen.

Ziel der Planung ist es, dass die geplanten baulichen Nutzungen eine Verbindung zum öffentlichen Bereich des Klostergartens und der gesamten Passauer Neuen Mitte herstellen. Auf das sensible Stadtbild ist Rücksicht zu nehmen.

## 2 Ausgangssituation, Planungsgrundlagen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Satzungsrecht

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die sich allesamt im baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindlichen **Flurstücke** der Nummern 41/2, 115/32, 237/4, 260 und Teilflächen der Flurstück Nr. 42/7, 115/34, 238/10, 238/11, alle Gemarkung St. Nikola, mit zusammengekommen einer Fläche von 1,048 Hektar. Er überlagert damit teilweise den rechtskräftigen **Bebauungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“** im Bereich der Dr.-Hans-Kapfingergasse, der Gasse Kleiner Exerzierplatz sowie kleine Teile der Grünflächen Klostergarten und entlang des St.-Nikola-Klosters, siehe Hinweis im Bebauungsplan. Im Südosten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Universität“ an. Die Flurstücke des Plangebietes außerhalb der Verkehrsflächen sind bebaut, die baulichen Anlagen stehen leer und werden nicht mehr genutzt. Die Verkehrsflächen und Grünflächen sind fertig hergestellt. Das Plangebiet wird tangiert von der Bahnlinie Passau – Wien.

Das Plangebiet liegt teilweise im Sanierungsgebiet IX (Neue Mitte) der Stadt Passau, welches die Sanierungssatzung vom 13.10.2005 mit Lageplan vom 04.03.2009 räumlich erweitert, siehe hinweisende Darstellung im Plan. Die vorliegenden städtebaulichen Missstände sollen durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können gefördert werden (so wurde z.B. der Klostergarten mit Städtebauförderungsmittel mitfinanziert); Änderungs- oder Umbaumaßnahmen könnten Rückerstattungskosten auslösen. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungspflichtig.

### 2.2 Nutzungen

Die Grundstücke sind bebaut, die bestehenden Gebäude werden nicht mehr genutzt und stehen leer. Teile der Flächen werden als Parkplatz durch die Löwenbrauerei genutzt. Entlang der Dr.-Hans-Kapfingergasse besteht eine hohe Stützmauer. Die baulichen Einrichtungen sollen zugunsten der beabsichtigten neuen Nutzungen allesamt abgebrochen werden.

### 2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für die dringend erforderliche Hochschulerweiterung und für kulturelle Zwecke. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 20.000 Quadratmeter betragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Stadt Passau ist das Plangebiet jeweils in Teilen als Gewerbegebiet, als Mischgebiet, als Flächen für die Bahn und als Flächen für den örtlichen Hauptverkehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

**Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, geplante Anpassung**



## 2.4 Denkmalbestand

Innerhalb des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan eine „archäologische Zone“ dargestellt; dabei handelt es sich nicht um ein **Denkmal** nach Denkmalliste, sondern um Überreste einer Schanzanlage aus napoleonischer Zeit. Von Seiten der Stadtarchäologie wird davon ausgegangen, dass die Denkmalsubstanz im Bereich des Planungsgebietes aufgrund zunehmender Zerstörung durch den Bau der zur Brauerei gehörenden Anlagen, besonders ihrer Keller, stark gelitten hat bzw. nicht mehr existent ist. Somit kann von denkmalfachlichen Auflagen aus Sicht der Stadtarchäologie abgesehen werden. Es besteht aber weiterhin die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG, darauf wird im Plan hingewiesen. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich außerdem

- das landschaftsprägende Baudenkmal Nr. D-2-62-000-214 (Augustinerchorherrenstift St. Nikola)
- das Baudenkmal Nr. D-2-62-000-95 (Löwenbrauerei)
- das Baudenkmal Nr. D-2-62-000-750 (Villa Bergeat)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0142 (Untertägige Befunde und Funde bei St. Nikola)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0148 (Befunde und Funde bei St. Maria mit Spitalkirche)
- das Bodendenkmal Nr. D-2-7446-0153 (Untertägige Siedlungsteile Klosterhofmark St. Nikola).

Sie sind jeweils in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt außerdem circa 300 m westlich außerhalb des Passauer Altstadt-Ensemble.

## 2.5 Grundstücksgleiche Rechte

Auf Flurstück Nr. 260 gibt es ein **Geh- und Fahrrecht** zulasten des Erbbauberechtigten in einer Breite von 3,5 Meter zugunsten des Flurstücks Nr. 262. Auf Flurstück Nr. 260 gibt es außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von circa 6 Metern zugunsten Flurstück Nr. 252 und 262. Zugunsten der Flurstücke 255 und 256 gibt es eine Dienstbarkeit für Grenzanbau und Abstandsflächenübernahme zulasten der Flurstücke 252/5 und 262/2, diese sind in Flurstück 260 aufgegangen; die Dienstbarkeit gilt auch umgekehrt.

## 2.6 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 11 BauGB vorgesehen. Darin sind insbesondere zur regeln:

- Die Errichtung einer Linksabbiegespur mit gleichzeitiger Verschmälerung des Gehweges in der Straße Kleiner Exerzierplatz;
- Maßnahmen zum Gehwegausbau, wie z.B. Rückbau der bestehenden kleinen Stützwand auf dem städtischen Flurstück Nr. 238/11 und Ausbau eines Streifens des städtischen Grundstücks Fl.-Nr. 41/2
- Die Verlegung eines städtischen Mischwasserkanals;
- die Durchführung naturschutzfachlicher Maßnahmen (insbesondere betreffend den Artenschutz).

## 2.7 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund wurde untersucht, die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen<sup>1</sup>:

Die oberflächennahen humosen Oberböden sind stark setzungsempfindlich. Diese Böden sind grundsätzlich flächig abzuschleifen und zu beseitigen bzw. als Andeckmaterial für spätere Begrünungen auf Mieten zwischenzulagern. Die unterlagernden bindigen Böden und stark sandigen Schluffe sind als setzungsempfindlich einzustufen. Sie neigen bei höherer Lastaufnahme auf Grund ihres rheologischen Verhaltens zu Langzeitsetzungen und Kriechverformungen (Sekundärsetzungen), die erst nach einem längeren Zeitraum zu beobachten sind. Auf Grund der geringen Mächtigkeit ist der Setzungseinfluss jedoch begrenzt.

Die sandigen Schichten und Zwischenlagen stellen auf Grund der erhöhten Feinkornanteile und ermittelten Schlagzahlen der schweren Rammsonde nur einen mäßig guten Baugrund dar. Dagegen ist der Sand mit relevanter mineralischer Bindung als guter bis sehr guter bzw. der unterlagernde Gneis (verwittert und unverwittert) als sehr guter Baugrund einzustufen.

---

<sup>1</sup> Tauw GmbH, Universität Passau, Erweiterung Spitzberg: Baugrundgutachten. 11.März 2016.

Die bis zur Endteufe anstehenden bindigen Böden, schluffigen Sande sowie schluffigen Sande mit leichter und relevanter mineralischen Bindung besitzen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von deutlich unter  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  m/s und sind damit gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" nicht für die Errichtung einer Versickerungsanlage geeignet.

Der kristalline Untergrund besitzt je nach Klüftigkeit in der Regel eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und wirkt wegen seiner geringen Wasserdurchlässigkeit in der Regel als Grundwasserstauer. Für den anstehenden Gneis wird bis zur jeweils ausgeführten Erkundungstiefe eine relevante Klüftigkeit angegeben. Dennoch ist im Bereich der anstehenden Lockergesteine und Zersatzzone (Böden und Kristallinersatzzone) in Abhängigkeit von der Witterung und extremen Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze oberhalb von geringdurchlässigen Böden/Schichten (schluffige Böden und Böden, deren mineralische Bindung relevant zunimmt) mit der Bildung von Schicht- und Hangwasser mit einer Mächtigkeit von bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen. Durch den Klimawandel und die Zunahme von extremen Witterungsereignissen ist mit einer weiteren Zunahme dieser Ereignisse und deren Intensitäten zu rechnen. Die Bildung von drückendem Grundwasser innerhalb der sandigen Schichten ist dabei nicht ausgeschlossen.

### 3 Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden die dazu erforderlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden. Für den Bebauungsplan wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Teile des Planungsgebietes werden entsprechend des Planungszieles und der dabei vorgesehenen Nutzungen als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Universität und Kultur festgesetzt, da es sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 unterscheidet. Die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen (Anlagen und Einrichtungen) geben die damit intendierten Nutzungen auch teilweise mit Bezug zu der hierzu einschlägigen BayVStättV wieder.

Die nicht direkt für die Hochschulerweiterung vorgesehenen Grundstücke Flurnummern 255 und 256 werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens. Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen sollen sich der Zweckbestimmung des benachbarten Sondergebietes anpassen und diese fördern, jedenfalls nicht wesentlich stören. Beabsichtigt sind Büros und Einrichtungen für Gastronomie und eventuell auch Handel, welche die Bildungs- und Kultureinrichtungen im Sondergebiet ergänzen. Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie aufgrund des motorisierten Zielverkehrs das beabsichtigte öffentliche Leben mit seiner Verbindung zum Klostergarten und den zentralen Einrichtungen im Bereich Neue Mitte Passau stören würden. Vergnügungsstätten (mit ihren Unterarten Nachtlokale, Diskotheken, Spiel-/Automatenhallen) würden die beabsichtigten Nutzungen im Sondergebiet (u.a. Abendvorlesungen, kulturelle Veranstaltungen zu Nachtzeiten etc.) durch ihre Emissionen und ihre visuelle Erscheinung der Werbeanlagen stören. Zudem könnten sie einen hier unerwünschten und der Erhaltung der Gebietsfunktion für die Umgebung entgegenlaufenden „trading-down-Effekt“ bewirken. Wohnungen werden ausgeschlossen da diese durch Schallemissionen des Verkehrs sowie die beabsichtigten gastronomischen Nutzungen beeinträchtigt würden und diese andererseits beschränken könnten. Ähnliches gilt für Beherbergungsbetriebe, die zusätzlich aufgrund ihrer nur teilweisen Belegung dem beabsichtigten gesellschaftlichen Leben nicht förderlich wären.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wurde zur Verwirklichung des Wettbewerbsergebnisses und der beabsichtigten Nutzung des innerstädtisch zentral gelegenen Grundstücks unter Berücksichtigung der Umgebungsverträglichkeit mit 0,8 festgesetzt. Allerdings erfordern die stadtverträgliche unterirdische

Unterbringung der Stellplätze, die öffentlichen Bewegungsflächen, die Flächen für die Feuerwehr sowie weitere Nebenanlagen eine Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 2. Halbsatz BauNVO auf absehbar knapp unter 1,0, letzteres wurde somit als zulässig festgesetzt. Zum Ausgleich sind Dächer im Sondergebiet zu begrünen oder für regenerative Energiegewinnung zu nutzen. Eine Bepflanzung wurde flächensparend, vor allem aber als erdgebundene Wandbegrünung der umfangreich erforderlichen Stützwände vorgesehen; ansonsten als Baumpflanzung mit ausreichender Überdeckung unterirdischer Bauteile.

Für das Kerngebiet ist die städtebaulich intendierte Bebauung aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur mit einer Grundflächenzahl von 0,9 erreichbar. Die dichte bauliche Nutzung der Grundstücke wird auch kompensiert durch die weitläufige Grünanlage des angrenzenden Klostersgartens, so dass hier insgesamt kein Mangel an Freiraum und erholungswirksamen Grünelementen vorherrscht.

Die **zulässige Höhenentwicklung** der Gebäude und ihre Abstufung zu den Rändern entspricht dem Wettbewerbsergebnis und ist verträglich mit dem Stadtbild und den Belangen des Denkmalschutzes. Für das geplante Kerngebiet ist von drei Vollgeschoßen mit gewerblich nutzbaren Raumhöhen auszugehen; dabei wurde ein möglicher Höhenbezug zum Niveau des geplanten Innenhofes beachtet.

**Stützwände** sind insbesondere im Bereich von dauerhaften Abgrabungen entlang der Südwestseite mit Höhen von bis zu 5,5 Metern unter bestehendem Gelände erforderlich und so als zulässig festgesetzt. Stützwände über Gelände dürfen eine Höhe von 3,5 Metern über bestehendem Gelände nicht überschreiten, entlang der Grundstücksgrenze jedoch von max. 2,0 Metern über dem baugrundstücksseitig gelegenen Bestandsgelände; eine eigene Abstandsfläche ist dann nicht erforderlich, da keine Wirkung wie von Gebäuden im Sinne Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeht. Sie sind ortsbildverträglich, da sie vornehmlich hinter den Gebäuden und somit tiefer als die Nachbarbebauung liegen.

Eine Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses inklusive des Innenhofes sowie Festlegungen zu den Höhenlagen des Geländes bzw. der Freianlagen erscheint nicht erforderlich; die getroffenen Festsetzungen zu Wand- und Stützwandhöhen sind hier ausreichend.

Aufgrund der differenziert festgesetzten Höhenentwicklung und der relativ eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Festsetzung zur Geschoßfläche nicht erforderlich.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die **Baugrenzen** wurden relativ eng an der gemäß dem Wettbewerbsergebnis vorgesehenen Bebauung orientiert. Zum Kleinen Exerzierplatz und Klostersgarten hin wurde eine **Baulinie** festgesetzt, um hier eine einheitliche Flucht der Fassaden nahe der Straße zu erzeugen. Dabei sind Unterschneidungen der Gebäude berücksichtigt, wo in einem Teilbereich das Erdgeschoss nicht geschlossen ist. Die Fassade erscheint hier nur in Form von Stützen. Damit öffnet sich der Baukomplex für die Öffentlichkeit in Richtung Klostersgarten und Neue Mitte, was zu der beabsichtigten Verknüpfung wesentlich beiträgt.

Für unterirdische Bauteile außerhalb der Baugrenzen, oberirdische Zufahrten, Stützwände und technische Anlagen wurden zusätzlich Flächen entsprechend des Bedarfs festgesetzt; sie sind durch

Planeinschriebe differenziert. Stützwände sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nur bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, insbesondere um die Beziehungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und halböffentlichen Bereichen im Vorfeld der Gebäude nicht zu stören.

Im Sinne einer guten Ausnutzung knapper innerstädtischer Flächenressourcen und aus Gründen der Gestaltung eines geschlossenen Fassadenbildes wurde eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, welche auch einen Grenzanbau zulässt. Dies wird ergänzt durch die oben genannte Baulinie.

Der Bebauungsplan lässt durch seine überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Höhenentwicklung entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ein abweichendes Maß für die Tiefe von **Abstandsflächen** zu. Es gelten also innerhalb des Plangebietes nicht die Regeln des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 (0,4 H). Im angrenzenden Gewerbegebiet der Brauerei ist von einer Abstandsflächentiefe von 0,2 H auszugehen. Unter diesen Voraussetzungen käme es zu einer teilweisen Überdeckung der Abstandsflächen durch Anlagen im Plangebiet sowie zu einer teilweisen Lage der Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück selbst, was durch abweichend zulässige Abstandsflächen aufgelöst wird. Belichtung, Belüftung, Besonnung, der Brandschutz sowie Belange des Nachbarfriedens sind aber dadurch nicht beeinträchtigt.

### 3.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge

Die bestehenden örtlichen Straßenflächen wurden entsprechend festgesetzt, ihre Funktionen für fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer als Hinweise differenziert dargestellt. Zur Ordnung des Verkehrs ist in der Straße Kleiner Exerzierplatz eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein mit entsprechendem Flächenbedarf vorgesehen; sie wurde in die Planung übernommen. Sie funktioniert auch als links abbiegende Zufahrt zu Flurstück Nr. 266. Der Flächenbedarf geht zulasten der Breite des bestehenden Gehweges auf der Südwestseite. Aufgrund der Begehrbarkeit der Flächen im Sondergebiet ist dies jedoch verträglich mit den Verkehrsbelangen. Eine Mindestgehwegbreite von 3,0 m ist bis auf eventuell sehr kleine Engstellen durch folgende Maßnahmen erreichbar: a) Rückbau der bestehenden kleinen Stützwand auf dem städtischen Flurstück 238/11 (Straße Kleiner Exerzierplatz). b) Miteinbeziehen eines Streifens des bereits als Zufahrt genutzten, städtischen Grundstücks Fl.-Nr. 41/2 in die öffentliche Verkehrsfläche (als Gehweg). c) Festlegung der Begehrbarkeit innerhalb des Sondergebietes (also innerhalb des Baugrundstücks) auf einem (ca. 18 m langen und darin bis zu 1,3 m breiten Streifen von Fl.-Nr. 260 in Höhenlage des Erdgeschosses; eine Widmung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

Das Flurstück 41/2 dient als Zufahrt zu Flurstück Nr. 266 und ist derzeit eine nicht gewidmete Privatfläche der Stadt Passau. Sie wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie als Zufahrt für verschiedene Grundstücke dienen wird und darin Leitungen neu zu verlegen sind; eine Widmung der Fläche wird seitens der Stadt nicht gewünscht. Daneben ist eine Zufahrt in die rückwärtigen Grundstücksflächen, in die geplante Tiefgarage sowie für die Anlieferung vorgesehen. Die Breite dieser Zufahrt wurde begrenzt, um die Aufenthaltsqualität und den nicht-motorisierten Verkehr nicht weiter einzuschränken. Die bestehende westliche Zufahrt von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße in das geplante Sondergebiet wird für die Hochschule, aber auch weiterhin für die Löwenbrauerei (Felsenkeller;

Fahrtrecht) genutzt; hier ist eine Ausfahrt nach rechts wegen des spitzen Winkels für Lkw kaum möglich und würde einen übergroßen Ausfahrtrichter bedingen, so dass eine Ausfahrt nach links erforderlich ist. Es liegen ausreichende Sichtverhältnisse vor. Es besteht derzeit eine weitere, weiter östlich gelegene Zufahrt von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße aus. Es ist davon auszugehen, dass im festgesetzten Kerngebiet keine Stellplätze errichtet werden, die Zufahrt hier soll aber zumindest als Andienung für das Sondergebiet und eventuell auch für das Kerngebiet weiterhin genutzt werden. Für das Kerngebiet ist auch eine tageszeitlich begrenzte Andienung über die öffentliche Verkehrsfläche Kleiner Exerzierplatz (Gehsteig) denkbar.

Die Höhenlage des Innenhofes wird begrenzt um eine barrierefreie Erreichbarkeit insbesondere von der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße aus zu gewährleisten.

Vor dem St.-Nikola-Kloster befindet sich eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche. Sie wird als Feuerwehrezufahrt, Anlieferung und Zufahrt und für Stellplätze genutzt, welche sich teilweise auch auf dem Grundstück der Bahn (festgesetzt als Bahnanlage) befinden.

Das Grundstück Flurstück Nr. 115/32 und 115/34 der Bahn wird als Bahnanlage festgesetzt. Dort befindet sich das Südportal der Unterführung und südwärts verlaufend die zweigleisige Bahnstrecke Passau – Wien.

### **3.5 Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen**

Die Kfz-Stellplätze im Sondergebiet werden ausnahmslos unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht; sie sind für die zulässigen Büronutzungen vorgesehen. Damit beeinträchtigen sie das Bild der Stadt sowie deren Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität nicht. Aufgrund der Nähe zentraler Großgaragen werden die festgesetzten 90 Stellplätze als ausreichend angesehen; für größere Veranstaltungen im Plangebiet stehen die umliegenden öffentlichen Parkgaragen zu Verfügung. Das Plangebiet ist außerdem durch die direkte Nachbarschaft zum Zentralen Busbahnhof optimal an den ÖPNV angebunden.

Im Kerngebiet gilt grundsätzlich die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Passau; hier ist davon auszugehen, dass nur die Geschoßflächenmehrung gegenüber dem genehmigten Bestand eine Stellplatzpflicht auslöst. Sie kann voraussichtlich auf den Grundstücken nicht gedeckt werden und wäre dann abzulösen.

Eine lagemäßige Festsetzung von Fahrradstellplätze ist nicht erforderlich. Ihre Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

Aufgrund der bestehender Grunddienstbarkeiten (siehe Kapitel 2.5) wird eine Umfahrt hinter die geplanten Gebäude benötigt. Das Erfordernis für ein entsprechendes Fahrtrecht wurde festgesetzt. Dies führt dazu, dass in diesen Flächen teilweise geschossweise zukünftige Gebäude unterschritten werden müssen und unterirdische Bauwerke entsprechend überfahrbar sein müssen. Die Flächen können auch für Zwecke des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt) genutzt werden.

Aufgrund der geplanten dichten Bebauung inklusive Unterbauung ergibt sich wenig Möglichkeit Boden als Speicher für Regenwasser zu nutzen. Gleichzeitig werden die vorgenannten Zufahrten benötigt, so dass die Verwendbarkeit von sickerfähigen Belägen deutlich eingeschränkt sein wird.

### **3.6 Grünordnung**

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote dazu, dem Vermeidungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a BauGB gerecht zu werden.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel 5 wiedergegeben.

Die landschaftliche Lage des Plangebietes ist stark geprägt durch die Freiräume und den Baumbewuchs des benachbarten Klostergartens. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen und deren Dichte im Verhältnis zum verfügbaren Grundstück kommen als Potenziale für Baumpflanzungen oder andere Grünanlagen vor allem Dachflächen und Teile der Außenanlagen über unterirdischen Bauteilen in Betracht. Dennoch sind im Plangebiet raumwirksame Baumpflanzungen, insbesondere entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße sowie im geplanten Innenhof, vorgesehen. Deren Qualität wird durch Mindestvorgaben sichergestellt.

Darüber hinaus sollen platzsparend insbesondere vertikale Flächen wie notwendige Stützwände mit Klettergehölzen bepflanzt werden, welche zur Sicherstellung einer langfristigen Entwicklungsfähigkeit bodengebunden anzulegen sind. Hierfür eignen sich insbesondere selbstkletternde Arten (Efeu, Wilder Wein in Sorten, Kletterhortensie etc.), die auch entsprechende Höhen erreichen können. Ein vollständiger Verzicht auf Efeu aufgrund seiner invasiven Eigenschaften würde die Begrünung der bis zu 5,5 Meter hohen Stützwände deutlich einschränken. Aufgrund der bereits ausgeprägten Vorkommen in der Umgebung wäre ein Verzicht hier nicht angemessen.

Der Grünordnungsteil des Bebauungsplanes legt hierzu den Rahmen verbindlich fest. Eine detailliertere Ausgestaltung kann in einem Freiflächenplan als Bestandteil der Vorhabenplanung und des Baugesuchs erfolgen, der seitens der Stadt gemäß § 1 Abs. 1 und 4 BauVorIV verlangt werden kann.

### **3.7 Gestaltung**

Die Gestaltqualität der zukünftigen Bebauung für das Plangebiet wurde durch den oben genannten Realisierungswettbewerb erzeugt und ist somit sichergestellt. Wesentliche Eckpunkte davon werden durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abgebildet.

Darüber hinaus werden Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO getroffen. Die Dachform Flachdach dient der Begrenzung der stadtbildwirksamen Höhenentwicklung der Gebäude sowie einer optimalen Ausbildung von begrünten Dachflächen oder auch einer das Stadtbild nicht beeinträchtigenden

Nutzung der Dachflächen für photoelektrische Stromerzeugung. Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit einer Dachbegrünung ist eine Mindesthöhe des Substrataufbaues vorgesehen.

### **3.8 Bahnanlagen und deren Betrieb**

Das Plangebiet wird tangiert von der Bahnlinie Passau – Wien, teilweise in Tunnellage, teilweise offen, siehe Planzeichnung.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung, ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,0 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich und ein Schutzabstand von 5 m zu den Oberleitungsanlagen und Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Durch die Planung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen LST- Anlagen, einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Zugang und Zufahrt zu den vorhandenen LST-Anlagen müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Sicht auf eventuell vorhandene Signalanlagen darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden. Mit den Arbeiten auf Bahngrund darf erst begonnen werden, wenn eine Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die LST-Kabelanlagen nachweislich bestätigt hat. LST Anlagen einschl. Anschlussleitungen, Kabel, Kabeltrassen, Schienenfußkabel, Balisen usw. sind gegen Beschädigung zu schützen.

Links der Bahn neben dem Gleis verläuft in dem angefragten Bereich eine Kabeltrasse durch den Tunnel Richtung Hauptbahnhof Passau. Am südlichen Tunnelportal befindet sich eine Funkantenne des für den Bahnbetrieb wichtigen digitalen Zugfunk (GSM-R) inklusive Antennenanschlusskabel am Tunnelportal. Desweiteren befindet sich bahnrechts neben dem Tunnelportal ein Funkfeldverstärker GSM-R (Outdoorschrank), er steht höhengleich mit der öffentlichen Fläche (Kleiner Exerzierplatz, neben Stellplatz Klostergarten Carsharing Passau) und ist auch nur über diese Fläche zu erreichen. Zum Schutz der vorhandenen und für den Bahnbetrieb wichtigen TK-Anlagen bzw. TK-Kabelanlagen müssen deshalb die unten beschriebenen Punkte/Auflagen beachtet werden. Die Stellungnahme/Auskunft stützt sich auf die Darstellung im Kabellageplan TK mit der Barcodenummer 2057057464. Zu den TK-Anlagen / TK-Kabelanlagen links und rechts der Bahn ist egal ob auf Bahngrund oder im Bereich der Grundstücksgrenze oder auf Fremdgrund immer ein waagrechter Schutzabstand von mind. 2 Meter

einzuhalten. Die TK-Anlagen / TK-Kabelanlagen dürfen weder überplant, überbaut oder überschüttet werden. Sie müssen für die DB Netz zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit uneingeschränkt, täglich und rund um die Uhr zugänglich bleiben. Die Zuwegung/Zufahrt zu den TK-Anlagen, einschließlich der Abstellflächen für Servicefahrzeuge der DB (inkl. Notstromaggregate) neben der GSM-R Anlage (FFV) müssen weiterhin uneingeschränkt täglich und rund um die Uhr gewährleistet bleiben!

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Ein unbefugtes Betreten des Gleis- bzw. Gefahrenbereichs ist durch geeignete Maßnahmen vor, während und nach den Bauarbeiten (Abstand, Zaun) zu verhindern. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

### 3.9 Richtfunk

Das Plangebiet liegt in der Nähe zweier Richtfunkverbindungen. Die Fresnelzone der Richtfunkstrecke 510554081\_510555387 berührt mit ihrem Schutzkorridor von horizontal gemessen bis zu 30 m beidseitig der Achse das Plangebiet. Sie befindet sich zwischen 20 m und 50 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Die Achse der Richtfunkstrecke weist folgende Koordinaten auf:

A-Standort:  $x = 48^{\circ} 34' 27.47''$  N,  $y = 13^{\circ} 27' 10.26''$  E,  $z = 330,63$  m+NHN, in Gauß-Krüger-Koord:  
 $x = 4607315,215$  m,  $y = 5382863,892$  m,  $z = 330,63$  m+NHN.

B-Standort:  $x = 48^{\circ} 33' 46.4''$  N,  $y = 13^{\circ} 27' 32.4''$  E,  $z = 330,63$  m+NHN, in Gauß-Krüger-Koord:  
 $x = 4607793,248$  m,  $y = 5382863,892$  m,  $z = 432,58$  m+NHN.

Die Neigung der Achse beträgt also 7,566%

Die untere Ausdehnung der Fresnelzone befindet sich demnach in einer Höhenlage von 339,6 m (nördliches Sondergebiet, x=4607427,78 m, y=5382567,23 m) bis 349,3 m (südliches Sondergebiet, x=4607473,33 m, y=5382447,17 m) über NHN. Die zulässigen Gebäude inklusive möglicher Aufbauten ragen demnach nicht in die Fresnelzone, eine weitergehende Festsetzung ist nicht erforderlich. Ihre horizontale Ausdehnung wurde als Hinweis in den Plan aufgenommen. Auch während des Baubetriebes dürfen geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse (siehe Höhenkote im Plan) ragen.

### **3.10 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

## 4 Umweltschutz

### 4.1 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>2</sup>. Darin werden unter anderem die Schallauswirkungen auf die Umgebung mittels Festlegung von Emissionskontingenten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Diese werden im Bebauungsplan flächenbezogen auf das Bauland (Sondergebiet und Kerngebiet) festgesetzt. Damit kann an jedem der betrachteten Immissionsorte ein gegenüber dem Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwertanteil nachgewiesen werden.

Weiterhin werden die Einwirkungen des Verkehrslärms untersucht. Es ergeben sich bereits im zu prognostizierenden Fall ohne Planung („Prognose-Nullfall“) Überschreitungen der gemäß DIN 18005 zugrunde zu legenden Orientierungswerte sowie auch der gemäß 16. BImSchV zugrunde zulegenden Grenzwerte; außerdem werden dabei auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Sondernutzung handelt, sieht die Planung bereits vor, die Außenbauteile anhand von speziellen Nutzungsanforderungen auszulegen. Schlafräume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die oben genannten Schwellenwerte werden planungsbedingt an einigen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes bis zu 0,8 dB(A) tags und bis zu 1,0 dB(A) nachts weiter erhöht. Daher sind alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Abwägung zu prüfen. Als solche wurden vorgeschlagen:

- eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße;
- Schall absorbierende Fassaden im Plangebiet (Vermeidung von Reflexionen);
- Schallschutzfenster (in der Umgebung des Plangebietes).

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h scheidet nach Ansicht der Stadt Passau aus rechtlichen Gründen aus: Nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) gilt innerhalb geschlossener Ortschaften grundsätzlich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Eine Reduzierung dieser Geschwindigkeit kann nur dann angeordnet werden, soweit es die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erfordert. Mögliche Gründe dafür sind u.a.: schmale Fahrbahn, unübersichtliche Verkehrsführung, fehlende Beleuchtung, kein vorhandener Gehweg, Vielzahl von parkenden Fahrzeugen entlang der Fahrbahn, direkter Zugang zu Schule, Kindergarten, Krankenhaus, Altenheim o.ä. Einrichtungen und Weitere. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße zur Eindämmung des Lärms innerhalb des Plangebietes ist daher nach Einschätzung des Amtes für öffentliche Ordnung / Straßenverkehr der Stadt Passau nicht möglich.

Der gewerbliche Anlagenlärm (hier der benachbarten Brauerei) ist gegenüber dem Verkehrslärm dem Maße nach deutlich untergeordnet und erfordert daher keine weitergehenden Maßnahmen.

---

<sup>2</sup> Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik. Erweiterung der Universität Passau Internationales Wissenschaftszentrum. Bericht 14796.105 Wi/Bn. 21. Juli 2022.

## 4.2 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Passau sowie dem Wasserwirtschaftsamt Passau sind keine Altlasten und keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Zur Überprüfung hat der Bauherr von der Firma HRS – Kampfmittelerkundungs- und Beratungs GmbH, in Zusammenarbeit mit der LBDB Carls in Estenfeld, eine Luftbildauswertung (LBA) mit historischer Recherche im Sommer 2021 veranlasst<sup>3</sup>. Der Ergebnisbericht besagt, dass im Auswerteggebiet keine Befunde festgestellt wurden, die auf einen Kampfmittelverdacht hinweisen. Es wird festgestellt, dass nach dem vorliegenden Ergebnis der historischen Recherche und Luftbildauswertung für das Auswerteggebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Eine Kampfmittelerkundung (KME) ist deshalb nicht erforderlich. Auf Grundlage des vorliegenden Ergebnisberichts zur Luftbildauswertung wird die Kampfmittelfreigabe für das Auswerteggebiet erteilt. Sie gilt vor allem im Hinblick auf mögliche Sprengbombenblindgänger. Einschränkung wird hinzugefügt, dass Zufallsfunde nie ganz ausgeschlossen werden können. Es handelt sich dabei i. d. R. um so genannte Kleinmunition (Infanterie-, Artillerie-, Flak-, Panzer-, Bordwaffenmunition). In diesem Fall ist ein solcher Fund unwahrscheinlich, eigentlich auszuschließen, da es hier keine Einnahmekämpfe gab, die dafür meist ursächlich sind. Als Beitrag für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit wird für die Mitarbeiter der Baufirmen die Durchführung einer Sicherheitsbelehrung, i. d. R. über die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKos) empfohlen.

## 4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Dachflächen der Gebäude werden auf der höchstgelegenen Ebene für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt. Die erzeugte PV-Energie kann an das Liegenschaftsnetz zur Eigenversorgung eingespeist werden.

Tiefer gelegene Dachflächen werden begrünt und leisten so einen Beitrag zum Ausgleich des Mesoklimas in der Stadt. Ein Teil des Niederschlags kann im Bereich des Dachgrüns zurückgehalten und verdunstet werden. Aus Gründen des Schutzes der Natur in Form ihres Wasserhaushaltes sowie zur Klimaanpassung wurde eine Festsetzung (auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufgenommen, wonach Vegetationsflächen auf den Dächern zusätzlich mit Wasserrückhaltesystemen zur Wasserspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung auszustatten sind.

Die geplanten Gebäude der Universität werden an das Fernwärme- und Fernkältesystem der Universität / Klinikum Passau angeschlossen. Das Gebäude wird mit einem Niedertemperatur-Heizsystem ausgerüstet.

Hinsichtlich der Einsparung von Wärme-/Kälte- und elektrischer Energie, der Verwendung klimaschonender und energiesparender Baustoffe und der Planung von Sonnenschutz sollten über den Mindeststandart hinausgehende Planungen angestrebt werden, auf Energieeffizienz wird geachtet.

---

<sup>3</sup> HRS Kampfmittelerkundungs- und Beratungs GmbH. Passau-St. Nikola Erweiterung Uni Flur-Nr. 260: Angebot-Nr. 21-603 Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur LBA. 07.07.2021.

#### **4.4 Erschütterungsschutz**

Durch den Eisenbahnbetrieb ist auch mit Erschütterungen zu rechnen. Teile der Anlagen im geplanten Sondergebiet sollen auch für konzertante Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Es ist deshalb in größtem Interesse, dass Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb und aus öffentlichen Verkehrsflächen nicht ins Gebäude einwirken. Entsprechende Untersuchungen werden im Rahmen der Vorhabenplanung durchgeführt.

## 5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nachfolgend werden Zustand sowie Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>4</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen). Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen.

### 5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

#### Zustand:

Die Erfassung des Zustandes erfolgte über eine Strukturkartierung und der Erfassung des Habitat-Potenzials. Darauf aufbauend wurde aufgrund einer Potenzial-Abschätzung das Programm für die zu erfassenden Arten geschützten Arten festgelegt.

Bei den nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke handelt es sich derzeit weitestgehend um bereits befestigte Erschließungsanlagen, siehe dazu sowie im Weiteren auch Abbildung 2. Der Franz-Stockbauer-Weg führt zum gegenüber der Straße höher gelegenen Privatparkplatz der Löwenbrauerei. Im Norden befindet sich eine eher ungenutzte befestigte Fläche. Sie wird als Parkmöglichkeit für die Zulieferer des Wochenmarkts verwendet. Entlang der bestehenden Brauhofmauer befindet sich ein vorgelagerter Grünstreifen.

Die Betroffenheit europarechtlich geschützter Pflanzen- und Tierarten wurde durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

---

<sup>4</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

(saP) ermittelt<sup>5</sup>. Im Plangebiet befinden sich gemäß einer durchgeführten Strukturkartierung zwei größere Bäume mit potentieller Quartierqualität für Fledermäuse und Vögel. Außerdem weisen die leerstehenden Gebäude zwar weder innen noch außen Spuren von Fledermäusen auf, jedoch können Einzelvorkommen auch angesichts der Vorkommen im Umkreis nicht ausgeschlossen werden und Gebäude brütende Vögel wurden nachgewiesen. Betroffene streng geschützte Arten sind Feldsperling, Haussperling, Stieglitz.

Eine Potentialabschätzung zur Artengruppe der Reptilien hat ergeben, dass weitere Untersuchungen zu Schlingnattern erforderlich sind. Erhebungen zu Schlingnatter und Äskulapnatter wurden durchgeführt. Dabei wurden einmal eine subadulte und zweimal die gleiche adulte Schlingnatter erfasst.

Im näheren Umfeld außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich amtlich kartierte Biotope, siehe auch die Kennzeichnung im Plan. Westlich des Klosters sind Hecken und Ruderalflur an der Bahnlinie Wels-Passau kartiert. Gegenüber der Bahnlinie erstreckt sich ein Feldgehölz zwischen Sechzehnerstraße und Innstraße. Südwestlich der Löwenbrauerei und außerhalb der Plandarstellung befindet sich ein parkähnliches Areal, welches als Feldgehölz an der Hollergrippe dokumentiert ist.

**Abbildung 2: Zustand Natur + Landschaft**



<sup>5</sup> Team Umwelt Landschaft. Bebauungsplan „SO Universität Passau Spitzberg“ Stadt Passau: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. 22.08.2022.

**Planzeichen Strukturkartierung**

|                                                                                   |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gras-/Krautflur               |
|  | Garten mit Gehölzen           |
|  | Grünanlage                    |
|  | Straßenböschung mit Krautflur |
|  | Straßenböschung mit Gehölzen  |

|                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Gehölz (Sträucher und junge Bäume) |
|  | Schnitthecke                       |
|  | Thujenhecke                        |
|  | Lagerfläche                        |
|  | Rohboden                           |

**Habitatpotenzial****Habitatpotenzial für folgende Artengruppen**

|                                                                                   |                 |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Gebäude         |  | Reptilien (insb. Schlingnatter)                                                    |
|  | Gebäudevorplatz |  | Fledermäuse                                                                        |
|  | Bahngelände     |  | Vögel                                                                              |
|  | Schotterfläche  |  | potenzieller Quartiersbaum für Fledermäuse und/oder höhlenbrütende Vogelarten      |
|  | versiegelt      |  | aufgrund des starken Efeubewuchses nicht einsehbar (potenzielle Quartiere möglich) |
|  | Mauer           |                                                                                   |                                                                                    |

Bewertung des Zustandes: Insgesamt weist die Fläche nach derzeitiger Einschätzung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen / Vermeidungsmaßnahmen:

Die Flächen werden fast vollständig überbaut, bestehender Bewuchs wird weitestgehend entfernt, der Gebäudebestand wird abgebrochen. Die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht.<sup>6</sup> Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS) sind als Hinweise in den Bebauungsplan und seine Begründung (Umweltbericht) aufgenommen.

Zum Schutz von gegebenenfalls in Gehölzbeständen brütenden Vögeln hat generell das Entfernen von Gehölzen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Zum Schutze von eventuell vorkommenden Fledermäusen dürfen zwei im Plangebiet gelegene potentielle Quartiersbäume, welche planungsbedingt nicht zu erhalten sind, nur im Zeitraum Oktober im Beisein einer Umweltbaubegleitung gefällt werden.

Der notwendige Gebäudeabbruch kann zum Schutze von Fledermäusen und Gebäude brütenden Vögeln entweder im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen; oder es ist durch Ausflugbeobachtungen im März bis April zu beurteilen, ob mögliche Quartiere tatsächlich benutzt werden; gegebenenfalls sind

<sup>6</sup> Team Umwelt Landschaft. Bebauungsplan „SO Universität Passau Spitzberg“ Stadt Passau: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. 22.08.2022.

diese dann unter Bereitstellung von Ersatzquartieren und ökologischer Baubegleitung kontrolliert zu schließen (Reusensystem).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Verbotstatbeständen aufgrund der Quartierverluste sind von 15 Stück neue Quartiere als dauerhaft zu wartende Ersatzquartieren für Höhlen- bzw. Gebäude brütende Vögel und Fledermäuse (10 Vögel, 5 Fledermäuse) bis spätestens März vor Fällung bzw. Abbruch bestehender Quartiere anzubringen. Als Standort wurden Bäume innerhalb des Universitätsgeländes auf Flurstück Nr. 279 Gmkg. St.-Nikola im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ausgewählt. Die Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart.

Zum Schutz vorkommender besonders geschützter Schlingnatter ist vor Beginn von Bauarbeiten Anlegen ein Reptilienschutzzaun anzulegen. Dies wird zum Zwecke der Durchführung von Schürfen (September) bereits im August im Bereich der bestehenden Stützwand im Süden nach vorheriger Mahd des Eingriffsbereichs der Schürfe erfolgen. Nach dem Aufstellen des Reptilienzaunes werden künstliche Verstecke ausgelegt und mehrmals kontrolliert. Möglicherweise auftretende Schlingnattern werden in die Ausgleichsfläche umgesiedelt. Der Reptilienzaun kann nach Abschluss der Maßnahme (Schürfe) abgebaut oder im März entsprechend umgesetzt werden.

Im März vor Baubeginn (Abbrucharbeiten) ist zur Abgrenzung des erfassten Reptilienlebensraumes (Größe 890 m<sup>2</sup>) dort ein Reptilienschutzzaun anzulegen. Ein flächengleicher geeigneter Ersatz-Lebensraum für Schlingnattern kann aus dem Ökokonto der Stadt Passau auf Fl.-Nr. 549/197 Gmkg. Haidenhof abgelöst werden. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Die genaue Flächenzuordnung ist durch eine hinweisende Zeichnung dem Bebauungsplan beigelegt. Die Schlingnattern aus dem Habitat im Plangebiet sind ab April bis Juni abzufangen und in das Ersatzhabitat zu verbringen (Ausgleichsmaßnahme). Es ist zu klären, ob für die Umsiedlung eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Gegebenenfalls ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

Der Reptilienzaun kann bis auf den südöstlichsten Bereich (Verhindern von erneutem Zuwandern während des Baubetriebes) nach der Umsiedlung entfernt werden.

Durch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (FCS) können Verbotstatbestände im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes vermieden werden.

Zur Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen sind Bepflanzungsmaßnahmen und eine Begrünung von Dachflächen vorgesehen. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes herzustellen. Ein Erfordernis von Ersatzquartieren ist noch zu klären. Ein Vorkommen der Schlingnatter kann nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden, weitere Erhebungen sind vorgesehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen: Bei Durchführung der Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen: mäßig erhebliche Beeinträchtigung

## 5.2 Boden

### Zustand:

Es liegt kaum natürlich anstehender Boden vor. Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten bebaut, also anthropogen überprägt, in großen Teilen befestigt, in weiten Teilen sogar versiegelt.

Eine Baugrunderkundung wurde durchgeführt<sup>7,8</sup>. Die Schichtenfolge bei 3 Bohrungen ergab, dass oberflächennah bis in Tiefen von 0,60 – 1,10 m grobkörnige Auffüllungen angetroffen wurden, diese bei der Bohrung B2 bis in eine Tiefe 2,30 m von einer feinkörnigen Auffüllung unterlagert wird. Darunter folgen schluffige/tonige Böden in steifer und halb-fester Konsistenz bzw. bereichs- und lagenweise auch weich-steifer Konsistenz, die lagenweise von Böden/Schichten mit höheren Sandanteilen durchzogen werden. Ab Tiefen von 7,20 – 7,40 m (B1 und B2) bzw. 3,60 m (B3) beginnt die Felsersatzzone des Kristallingesteins. Die Zone des Festgesteins wurde ab Tiefen von etwa 10,20 – 11,30 m erbohrt, wobei bereichs- und lagenweise weitere verwiterte Zersatzzonen in Form von Halbfestgestein erbohrt wurden.

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

### Auswirkungen:

Durch Über- und Unterbauung der Flächen geht vor allem weitere Speicherfunktion des Bodens für Wasser verloren, die Errichtung der Tiefgarage greift tiefgreifend in die bestehenden Bodenstrukturen ein.

Bewertung der Auswirkungen: Unter Anbetracht der starken anthropogenen Überprägung und der nicht zu vernachlässigenden Eingriffsintensität werden sie als mäßig erheblich eingestuft.

## 5.3 Wasser

### Zustand:

Es befinden sich keine Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes. Der Inn befindet sich ca. 175 m südlich. Das Plangebiet wird vom bestehenden Brauereigebäude, der Klosteranlage und der Ringstraße begrenzt. Von einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut ist nicht auszugehen.

Im geotechnischen Kurzbericht zur Baugrunderkundung wird neben der Schichtenabfolge auch das Grundwasser dokumentiert. Grund- oder Schichtwasser wurde bei allen 3 Bohrungen bis zur Endteufe nicht angetroffen/gemessen. Dennoch ist im Bereich der anstehenden Lockergesteine und Zersatzzone in Abhängigkeit von der Witterung und extremen Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze oberhalb von geringdurchlässigen Böden/Schichten mit der Bildung von Schicht- und Hangwasser mit einer Mächtigkeit von bis zu mehreren Dezimetern zu rechnen. Durch den Klimawandel und die Zunahme von extremen Witterungsereignissen ist mit einer weiteren Zunahme dieser Ereignisse und deren Intensitäten zu rechnen.

---

<sup>7</sup> TAUW. Universität Passau Erweiterung Spitzberg. Baugrundgutachten Feb./März 2016.

<sup>8</sup> TAUW GmbH. Untersuchungsdocumentation 1414663 / UPA-1561. 20.12.2021

Die Bodenproben wurden auf Schadstoffe untersucht. Es ergibt sich die Einstufung in Zuordnungswerte Z 0 – Z 2). Die Untersuchungsergebnisse haben allerdings nur einen orientierenden Charakter und müssen während der Baumaßnahme überprüft werden (im Falle eines Abtransportes/Beseitigung: Probenahme nach LAGA PN 98 etc.).

Bewertung des Zustandes: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen:

Unbeschichtete Metalloberflächen werden als Dachmaterial ausgeschlossen um einen umweltschädlichen Eintrag in Gewässer zu vermeiden. Es ist die Errichtung eines Rückstaubeckens mit Drosselfunktion vorgesehen, so dass der Abfluss des gesammelten Regenwassers zeit-mengen-verzögert erfolgt.

Die starke zusätzliche Überbauung und Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit grundsätzlich zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutztem, gesammelten Oberflächenwasser führen. Dem wird durch die Errichtung eines Rückstaubeckens (120 m<sup>3</sup>) mit Drosselablauf entgegengewirkt. Dem vorgeschaltet kann ein Teil des Niederschlags im Bereich des Dachgrüns zurückgehalten und verdunstet werden. Dazu wurde aus Gründen des Schutzes der Natur in Form ihres Wasserhaushaltes sowie zur Klimaanpassung eine Festsetzung (auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufgenommen, wonach Vegetationsflächen auf den Dächern zusätzlich mit Wasserrückhaltesystemen zur Wasserspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung auszustatten sind. Stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.

Bewertung der Umweltauswirkungen: mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

## 5.4 Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Plangebiet weist aufgrund der Kleinteiligkeit und der Lage direkt an der Ringstraße sowie der derzeitigen Ausführung (große Stellplatzanlage, bereits bebaut) nur eine sehr geringe Funktion für die Frischluftversorgung oder als Kaltluftentstehungsbereich auf.

Bewertung des Zustandes: sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5).

Auswirkungen:

Die Dachflächen der Gebäude werden auf der höchstgelegenen Ebene für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt. Tiefer gelegene Dachflächen werden begrünt und leisten so einen Beitrag zum Ausgleich des Mesoklimas in der Stadt. Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen, welches durch Dachbegrünung und sonstige Bepflanzungen gepuffert wird.

Bewertung der Auswirkungen: nicht erheblich

## 5.5 Schutzgut Landschaft

### Zustand:

Das Plangebiet liegt direkt am Klostergarten, einer Naherholungsfläche im Stadtkern. Das Plangebiet entfaltet eine deutliche Wirkung im Stadtbild.

Zustandsbewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

### Auswirkungen:

Die Planung sieht eine verträgliche Einfügung der Bebauung in das Stadtbild vor.

### Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sondern Verbesserung durch angemessen Neugestaltung mit Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmale.

## 5.6 Zusammenstellung Zustand und Planungsauswirkungen

Das Plangebiet weist im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

**Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

| Schutzgut                             | Zustandsbewertung<br>(in Stufen 1-5) | Erheblichkeit<br>der Auswirkungen      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | geringe Bedeutung (2)                | Mäßig erhebliche<br>Beeinträchtigungen |
| Boden                                 | geringe Bedeutung (2)                | Mäßig erhebliche<br>Beeinträchtigungen |
| Wasser                                | geringe Bedeutung (2)                | mäßig erhebliche<br>Beeinträchtigungen |
| Luft/Klima                            | geringe Bedeutung (1)                | Nicht erheblich                        |
| Landschaft                            | mittlere Bedeutung (3)               | Nicht erheblich                        |
| Natur und Landschaft gesamt           | geringe Bedeutung (2)                |                                        |

## 5.7 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (Eingriffe)

Die Maßnahmen sind in den Kapiteln 5.1 bis 5.5 schutzgutbezogen beschrieben.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.



## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Kleiner Exerzierplatz und Dr.-Hans-Kapfinger-Straße, siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.4.

Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt.<sup>9</sup> Darin wurden nutzungsabhängig drei Planfälle untersucht. Die alleinige Büronutzung im Sondergebiet hat keine spürbaren Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe und -qualität in der Umgebung. Betrachtet man zusätzlich ein Kongressnutzung, so ergeben sich in der morgentlichen Spitzenstunde keine wesentlichen Veränderungen; für die nachmittägliche Spitzenstunde sind ebenfalls keine spürbaren Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe und -qualität zu erwarten. Im Falle einer Konzernnutzung wird diese außerhalb der Spitzenstunden der Büronutzung stattfinden, der Verkehr darin wird also nicht beeinträchtigt.

Für die geplante Tiefgarageneinfahrt in das Sondergebiet wird eine Aufstellspur für links einbiegende Fahrzeuge vorgeschlagen; eine solche ist geplant, siehe dazu Kapitel 3.4. Es wurde auch eine Variante mit einer Einfahrt über die Dr.-Hans-Kapfinger-Straße und der Ausfahrt in den Kleinen Exerzierplatz untersucht. Die Tiefgarageneinfahrt würde dabei im Staubereich vor der Ampel an der Kreuzung Dr.-Hans-Kapfinger-Straße / Kleiner Exerzierplatz liegen. Eine Aufweitung der Straße wäre erforderlich und trotzdem würden Geradeaus-Fahrer eventuell blockiert werden.

Auch die Fußgängerführung wurde im Gutachten untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine Zuwegung über zwei Achsen von den Parkhauszugängen Stadtgalerie mit gesicherten Fußgängerüberwegen möglich ist. Ein direkter Zugang mittig über den Klostergartenplatz wäre wünschenswert, aber verkehrstechnisch nicht realistisch.

### 6.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Ein Fahrrecht zugunsten der Brauerei für erforderliche Anlieferungen wird entsprechend dem bestehendem Fahrrecht neu organisiert, siehe dazu Kapitel 3.5. Ein Wendehammer im Sondergebiet wird für die Anlieferung erforderlich. Die Zufahrt erfolgt über den Kleinen Exerzierplatz, die Ausfahrt über Kleinen Exerzierplatz und Dr.-Hans-Kapfinger-Straße. Für Feuerwehr und Notdienst ist die Zufahrt auch über die Dr.-Hans-Kapfinger-Straße möglich.

An der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 260 zu Flurstück Nr. 252 besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Brauereigrundstücks Flur-Nummer 262 welches für einen bestehenden Kanal weiterhin benötigt wird. Für die geplante Errichtung eines Regenwasserkanals zur Entwässerung des Sondergebietes ist ein Leitungsrecht auf den Flurstücken Nr. 115/34 und 115/32 erforderlich; für

---

<sup>9</sup> Gevas Humberg & Partner. Internationales Wissenschaftszentrum: Verkehrsuntersuchung. August 2022.

Flurstück Nr. 238/11 (Straßenfläche Kl. Exerzierplatz) ist ein Gestattungsvertrag bis zum Anschlusspunkt an den Kanal der Stadt Passau vorgesehen.

### **6.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen in der Straße Kleiner Exerzierplatz, siehe dazu sowie im Weiteren die Darstellung im Bebauungsplan. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Passau über bestehende Leitungen in Flurstücken 115/32, /34 und 41/2. Über diese Grundstücke werden auch die Versorgungsleitungen für Wärme und Kälte geführt.

### **6.4 Entwässerung**

In der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße verläuft ein städtischer Mischwasserkanal DN 400-600. Daran können die nördlichen Teile des Plangebietes angeschlossen werden, die Regenwasserfracht gedrosselt auf 2 l/s. In diesen mündet auch ein bestehender Kanal DN 400 der Löwenbrauerei, im Plangebiet gesichert mittels Leitungsrecht. Im Gehweg entlang Kleiner Exerzierplatz verläuft ebenfalls ein städtischer Mischwasserkanal DN 600. Daran soll das Schmutzwasser des Plangebietes angeschlossen werden. Er verläuft im Südosten, abknickend durch das geplante Sondergebiet weiter zu Flurstück 115/34; dieser Abschnitt muss außerhalb der Baugrenze neu errichtet werden, ein Leitungsrecht ist für die Neutrassierung erforderlich.

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

Das im Sondergebiet gesammelte Abwasser von Dach- und Oberflächen soll in einem auf der Südwestseite neu zu errichtenden Regenwasserkanal DN 300 gesammelt werden. Dem vorgeschaltet kann ein Teil des Niederschlags im Bereich des Dachgrüns zurückgehalten und verdunstet werden. Dazu wurde aus Gründen des Schutzes der Natur in Form ihres Wasserhaushaltes sowie zur Klimaanpassung eine Festsetzung (auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufgenommen, nach der Vegetationsflächen auf den Dächern zusätzlich mit Wasserrückhaltesystemen zur Wasserspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung auszustatten sind. Über ein unterirdisches Rückstaubecken

(120 m<sup>3</sup>) ist ein Ablauf DN 400, zusammengeführt mit der Entwässerung der Tiefgaragenzufahrt, in einen in öffentlicher Fläche neu zu errichtenden Regenwasserkanal vorgesehen; er mündet in den im östlichen Ast des Kleinen Exerzierplatzes bestehenden Kanal (DN 400). Dieser verläuft durch die Augustinergasse direkt in den Inn. Die Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal (Übergabeschacht 26018107) erfolgt gedrosselt. Die Vorgaben zum Volumen des Regenrückhaltebeckens und zur Höhe des Drosselabflusses erfolgt durch die Stadt Passau.

## 6.5 Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) und soweit betroffen auch auf benachbarten Grundstücken sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten<sup>10</sup>. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Eine Feuerwehrumfahrt und Feuerwehraufstellfläche sind für ein Brandszenario bei der angrenzenden Löwenbrauerei erforderlich. Die dafür benötigten Grunddienstbarkeiten wurden berücksichtigt und in die Planung übernommen.

Die Hilfsfrist im Sinne Ziffer 1.2 VollzBekBayFwG für einen zweiten Rettungsweg über eine Feuerwehr-Drehleiter kann nach vorläufiger Einschätzung der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion eingehalten werden; aufgrund der beabsichtigten Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges beziehungsweise einer ausreichend geringen Höhe der zu rettenden Geschossebene wäre dies jedoch nicht zwingend erforderlich.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundsatz von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden und zur Sicherstellung eines gegebenenfalls darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen. Dazu ist für das Sondergebiet die Errichtung einer (dann privaten) unterirdischen Löschwasserzisterne (98 m<sup>3</sup>) durch den Vorhabenträger auf Flurstück Nr. 260 vorgesehen, zur Zulässigkeit siehe Planeintrag. Eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbare Zufahrt zu der Zisterne direkt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus ist vorgesehen. Die Entnahmepunkte sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Neben dem vorgesehenen Löschwasserbehälter sind im Nahbereich des Plangebietes Hydranten vorhanden, welche nach Angaben der Feuerwehr Passau auch für einen Löschangriff verwendet werden<sup>11</sup>. Eine Löschwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

---

<sup>10</sup> Dazu sowie im Weiteren siehe auch Anlage: IBS Technisches Büro Institut für Brandschutztechnik und sicherheitsforschung. Brandschutzkonzept als Bauvorlage nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BauVorIV zum Bauantrag: A3.1 Vorplanung PU Bau Neubau IWZ Passau. Auszug. 06. Mai 2022

<sup>11</sup> Ebd..

## 6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald über die öffentliche Straße "Kleiner Exerzierplatz" erfolgen. Der Abfall wird innerhalb des Plangebietes in eigenen dafür vorgesehenen Abfallsammelstellen gesammelt und die Abfallbehälter sind für die Leerung an der Straße bereitzustellen. Die Abfallwirtschaftssatzung ist zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

## 6.7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind dafür mindestens drei Monate vor Baubeginn vorzusehen. Gegebenenfalls durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten sind unter Umständen nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

**7 Ergebnis**

Kennzahlen der Planung:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Räumlicher Geltungsbereich: | 10.477 m <sup>2</sup> |
| SO:                         | 4.964 m <sup>2</sup>  |
| MK                          | 326 m <sup>2</sup>    |
| Bahnanlage:                 | 615 m <sup>2</sup>    |
| Öffentliche Grünfläche:     | 281 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsflächen öffentlich: | 4.291 m <sup>2</sup>  |

Planverfasser

Passau, den ##.##.202#

.....

Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

Dieter Spörl

Stadt Passau, den ##.##.202#

Stadtplanung

.....

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister