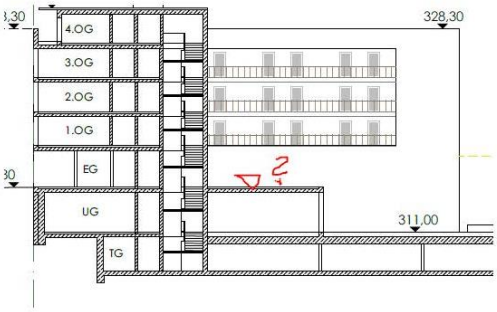
Sie betrachten: **MU nördlich der Spitalhofstraße**
Verfahrensschritt: **Erneute Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
Zeitraum: **27.03.2020 - 20.04.2020**

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Stadt Passau: Bauordnungsamt - Dst. 540 **Erstellt am: 15.04.2020 Aktenzeichen: 540 Me**	In der angefügten Datei ist in der Darstellung "Grundriss" im Innenhof eine Höhe von max. 317,00m ü.N.N. angegeben. Dies kann aber nicht stimmen! Siehe hierzu auch den Schemaschnitt M 1:500, der in diesem Bereich keine Höhenangabe hat, aber die Höhe hier nur ca. 314,80m ü. N.N. betragen dürfte! Bitte um Prüfung und Richtigstellung!! Anlage: 	Es wurde eine Absturzhöhe von 1,0 m im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die max. Wandhöhe von 317,00 m ü.N.N. wurde dahingehend auf 316,00 m ü.N.N. abgeändert.
Stadt Passau: Bauverwaltung - Dst. 410 **Erstellt am: 02.04.2020 Aktenzeichen: 410/ Ge**	1. Die Bauverwaltung legt der Stadtplanung nahe, den o. g. Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, Stand: 23.03.2020) erst planreif und rechtsverbindlich werden zu lassen, wenn ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, welcher Regelungen über das gesamte Bebauungsplangebiet vorsieht, „ abgeschlossen“ worden ist. Die Vorlage in den für den Bebauungsplan zuständigen Gremien könnte dabei folgenden Wortlaut haben: Der Bebauungsplan darf frühestens Planreife und Rechtsverbindlichkeit erhalten, sobald die Dienststelle Bauverwaltung der Dienststelle Stadtplanung mitgeteilt hat, dass die im unterzeichneten bzw. notariell beurkundeten Städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag festgeschriebenen Wirksamkeitsvoraussetzungen – sofern festgelegt - für den Eintritt der inneren Wirksamkeit dieses Vertrages – mit Ausnahme der Planreife und der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes – eingetreten sind.“ In jedem Falle soll bei den jeweiligen Ausschussbeschlüssen zum Ausdruck kommen, dass die Stadt im Hinblick auf ihre wirtschaftliche und finanzielle Situation den Bebauungsplan nur aufstellen kann, wenn vorher ein	Zu 1.) Wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung findet bei Beschlussfassung durch das zuständige Gremium Anwendung.

	Erschließungsvertrag/städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Ggf. wäre es auch sinnvoll, wenn die Dst. Stadtplanung den/die Grundstückseigentümer bzw. den potentiellen Erschließungsträger/Vorhabenträger zu einem Informationsgespräch, an welchem auch die Bauverwaltung teilnehmen würde, einlädt.	Informationsgespräch entbehrlich.
	2. Sollten aus städtebaulicher Sicht in einen noch abzuschließenden Vertrag Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen werden (diese „ Nebenbestimmungen“ sollten von der Stadtplanung auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bzw. Stadtratsplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden)? a) Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung und Grenzregelung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) b) Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen (Beseitigung von Altlasten bei Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbebrachen; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.) c) Freilegung von Grundstücken (Beseitigung von tatsächlichen Hindernissen, die der geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen können; § 11 Abs. 1 Nr. 1 a. a. O.) d) Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung (Bauleitplan-Entwürfe, städte-baul. Rahmenplan; § 11 abs. 1 Nr. 1 a.a.O.) e) Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke (Gewerbeeinheiten; Wohnungen, welche das nicht geförderte studentische Wohnen betrifft) binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 a.a.O.) Für die Bebauungsplangebiete „ Sturmsölden“ und „ Sturmsölden-Erweiterung“ sowie „ Rosenau“ , 44. Änderung, wurden insoweit bereits Regelungen in die entsprechenden Verträge aufgenommen. Im Wesentlichen wäre dies eine 5-Jahresfrist, verbunden mit einer Vertragsstrafe, wenn diese Frist nicht beachtet wird. Die Einzelheiten (z.B. Fristverlängerungen bei bestimmten Voraussetzungen) würde der Vertrag beinhalten. Nach dem bisherigen Schriftwechsel mit der Dienststelle Stadtplanung sollen insoweit mindestens 3500 m² Geschossfläche für den Wohnungsbau (ohne öffentlich geförderte Studentenwohnungen) verwirklicht werden. Dies wird vertraglich so geregelt, es sei denn, die Bauverwaltung erhält insoweit noch abweichende Informationen. f) Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnungsproblemen (z. B. Bauträgern werden Bebauungsrechte unter den Bedingungen zuerkannt, dass die Bauträger der Stadt einen gewissen Teil der Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu verhältnismäßig niedrigen Preisen überlassen. Verpflichtung an Bauherrn, innerhalb einer bestimmten Frist Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbau bezugsfertig zu errichten; § 11 Abs. 1 Nr. 2 a. a. 0.). In Ergänzung zu den vorstehenden Sätzen sei darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten enorm gesunken ist (Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.1998: > 1982; Bestand an Sozialmietwohnungen zum 1.1.2020: > 889) und es sinnvoll und notwendig	Zu 2.) Für gefördertes studentisches Wohnen werden entsprechend dem städtebaulichen Vertrag ca. 1000 m² Geschossfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit ca. 22 m² Wohnfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Bauverwaltung für alle Baukörper im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass diese binnen einer Frist von fünf Jahren bezugsfertig zu errichten sind.

	erscheint, sich aus städtebaulicher Sicht Gedanken zu machen, auch im Rahmen der Bauleitplanung Grundlagen für den sozialen Mietwohnungsbau zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht insoweit bereits vor, dass geförderter Wohnraum für Studenten (ca. 1000 m² Geschossfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit je ca. 22 m² Wohnfläche) innerhalb einer Frist von 5 Jahren verwirklicht werden soll. Dies wird vertraglich so geregelt, es sei denn, die Bauverwaltung erhält insoweit noch abweichende Informationen.	
Bayernwerk AG, Vilshofen **Erstellt am: 09.04.2020 Aktenzeichen: CHa**	Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Laut den Planunterlagen sind keine Versorgungsanlagen betroffen, welche von uns betrieben werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Vilshofen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Bund Naturschutz Ortsgruppe Passau - z. Hd. Herrn Ulrich Stadelmann -	-	-
Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Süd **Erstellt am: 17.04.2020 Aktenzeichen: TOEB-MÜN-20-76275**	die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.02.2020, Zeichen CR.R 04-S(E1) Gö Az: BA-MÜN-20-71632, welche unverändert gültig und zwingend zu beachten ist. Die Stellungnahme liegt als Anlage bei.	Die Stellungnahme wurde in der Abwägung zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.
Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12	-	-
Stadt Passau: Dst. 440 - Straßen und Brückenbau Stadt Passau	-	-
Stadt Passau: Dst. 630 - Statistik Brückner Klaus	-	-
Stadt Passau: Ehrenamtliche Verwaltungsrätin - Schulen und Sport	-	-
Freiwillige Feuerwehr Passau Stadtbrandinspektion **Erstellt am: 30.03.2020**	ich verweise auf die Stellungnahme vom 04.02.2020.	Die Stellungnahme wurde in der Abwägung zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Aktenzeichen: SBR_2020033002		
Stadt Passau: Geoinformation und Vermessung - Abteilung 512	-	-
Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Niederbayern	-	-
Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau	-	-
Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg **Erstellt am: 02.04.2020 Aktenzeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00845978**	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Liegenschaftsamt - Dst. 150	-	-
Stadt Passau: Ordnungsamt - Dst. 210 **Erstellt am: 30.03.2020 Aktenzeichen: 214 Fe**	Keine Einwände seitens der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Regierung von Niederbayern Landesplanung **Erstellt am: 20.04.2020 Aktenzeichen: RNB-24-8314.1.10-2-75-5**	die Stadt Passau beabsichtigt, den genannten Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 07.02.2020 mitgeteilt, dass Belange der Raumordnung hiervon nicht negativ berührt sind. Dies gilt auch für die nun vorliegende Planung. Hinweis Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zu-kommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Schulen und Sport	-	-

- Dst. 330 - Gesamtdienststelle		
Stadt Passau: Stadtarchäologie - Dst. 340	-	-
Stadt Passau: Stadtentwässerung - Dst.450 **Erstellt am: 01.04.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.**	Die Leitungsrechte für Kanalhaltungen im Geltungsbereich sollten im Einzelnen auf Leitungsrechte überprüft werden. Handelt es sich um öffentliche Kanalleitungen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau, ist eine Überbauung/ Umverlegung mit der Stadt Passau abzusprechen. Bestehen hier Leitungsrechte zu Gunsten Dritter, muss ein Anschluss privatrechtlich abgeklärt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Formulierung wird im Bebauungsplanentwurf übernommen.
Stadt Passau: Stadtgestaltung, Altstadtfragen - Dst. 530 **Erstellt am: 27.03.2020 Aktenzeichen: Dst. 530 RF**	aus der Sicht der Stadtgestaltung werden weder Anregungen noch Bedenken erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Stadt Passau: Stadtplanung **Erstellt am: 01.04.2020 Aktenzeichen: Nicht angegeben.**	Bitte in Begründung sowie Bebauungsplanentwurf folgende Formulierung übernehmen: Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO festgesetzt. Mindestens 10 % der Geschoßfläche sind für gewerbliche Flächen (vorwiegend auf der EG-Ebene zur Spitalhofstraße) und ca. 1000 qm der Geschoßfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit ca. 22 qm Wohnfläche sind für studentisch geförderten Wohnungsbau (freie Verteilung in den Gebäuden) vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Förderbescheides. Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer E-Tankstellen) sowie Wohnräume auf Erdgeschossebene zur Spitalhofstraße sind unzulässig.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Formulierung wird im Bebauungsplanentwurf übernommen.
Stadtwerke Passau GmbH	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Immissionsschutz, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Dst. 470	-	-
Stadt Passau: Umweltamt - Wasserrecht, Dst. 470 **Erstellt am: 31.03.2020 Aktenzeichen: 470-Stü**	Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
Universität Passau	-	-
Stadt Passau:	-	-

Verkehrsplanung - Dst. 520		
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Dienstort Passau **Erstellt am: 07.04.2020 Aktenzeichen: 4-4622-PA-262-11967/2020**	als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Mit der erneuten Beteiligung haben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen Aspekte ergeben. Altlasten Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.	Die Stellungnahme wurde in der Abwägung zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.
Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald **Erstellt am: 08.04.2020 Aktenzeichen: III/S**	als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Da dem vorgelegtem Bebauungsplan in Bezug auf die Erschließung keine Änderung gegenüber dem Entwurf vom Januar 2020 zu entnehmen sind, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.01.2020. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne unter 09903&/920-423 zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.