Begründung zum Bebauungsplan

„MU nördlich der Spitalhofstraße“

Gmkg. Haidenhof

PASSAU
Leben an drei Flüssen

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „MU nördlich der Spitalhofstraße“, Gmkg. Haidenhof, sollen die Grundstücke Fl.Nrn. 36/2, 36/32, 36/35, 36/30, 36/29, Gmkg. Haidenhof („Spitalhofstraße 28 a und 30“) neu geordnet werden. Mit der geplanten Nachverdichtung soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum sowie Gewerbeflächen entsprochen werden. Somit kann unter Nutzung von Synergieeffekten im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden. Auf den bisher ausschließlich gewerblich genutzten Flächen soll ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert werden. Wichtiges Merkmal des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist die sog. „Nutzungsmischung“, welche ermöglicht, dass Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle sowie andere Einrichtungen nebeneinander bestehen können, wobei das Verhältnis zwischen den Nutzungen nicht gleichgewichtig sein muss. Um die gesetzlich geforderte Nutzmischung entsprechend umsetzen zu können, sollen einerseits innerstädtischer Wohnraum, andererseits Gewerbeflächen ermöglicht werden. Die zentrale Lage des Planungsbereiches südwestlich vom Hauptbahnhof, die Nähe zu zahlreichen privaten und öffentlichen (Versorgungs-) Einrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung, auch an den öffentlichen Personennahverkehr, zeichnen das neue Bauquartier aus. Das Planungsgebiet wurde bis Ende 2019 von unterschiedlichen Gewerbetreibenden genutzt. Die nähere Umgebung besteht fast ausschließlich aus Wohnen, in den Erdgeschoßen entlang der Spitalhofstraße sind unterschiedliche Geschäfte zur Versorgung des näheren Umfeldes untergebracht. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

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 entsprechend der früheren Nutzung und der umgebenden Wohnquartieren ein Mischgebiet (MI) dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Flächennutzungsplan – Bestand

Flächennutzungsplan – Berichtigung

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,25 km westlich vom Stadtzentrum Passau. Es umfasst die Fl.Nrn. 36/2, 36/32, 36/35, 36/30, 36/29, Gmkg. Haidenhof und grenzt im Norden an die Anwesen „Spitalhofstraße 30 a, 30b und 30 c“ sowie im Süden an die Spitalhofstraße. Östlich und Westlich befinden sich Bestandsgebäude. Im Sinne einer auf die anschließenden Verkehrsflächen abgestimmten Planung werden die Fl.Nrn. 36/30 und 36/29, Gmkg. Haidenhof, welche die nördliche Zufahrt zum Planungsgebiet darstellen, in den Geltungsbereich miteinbezogen. Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 4.680 m². Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da geeigneter Wohnraum, aber auch kleinere Gewerbebetriebe in Zentrumsnähe zur Verfügung gestellt werden können. Es liegen beispielsweise Verbrauchermärkte, Apotheken, Arztpraxen, ein medizinisches Versorgungszentrum, Schulen, ein Kindergarten und weitere kleine Geschäfte in fußläufiger Entfernung. Unmittelbar entlang der Spitalhofstraße verlaufen die Stadtbuslinien 5, 6 und 7, welche eine direkte Verbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel ins Stadtzentrum bieten. Die Bushaltestelle „Sailerwöhr“ befindet sich nur etwa 100 Meter von den geplanten Neubauten entfernt.

Das Gelände fällt von Süden von 314,80 ü. NN nach Norden hin um ca. 4 m auf 310,80 ü. NN. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände unmerklich. Der Baugrund wurde durch Probebohrungen untersucht. Ab einer Tiefe zwischen ca. 306,50 m ü. NN und 305,40 m ü. NN steht Fels an. Besondere Maßnahmen zur Verbesserung der Bodentragfähigkeit sind derzeit nicht absehbar.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fuß- und Radverkehr direkt über die Spitalhofstraße im Süden und alternativ über die neue Erschließungsstraße, ausgehend von der Straße „Sailerwöhr“. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschließung über den Norden bzw. Westen in die Tiefgarage (Abfahrt im Nordwesten des Planungsgebietes). Lediglich die Besucherstellplätze werden über die Spitalhofstraße im Süden erschlossen.
Abgestellt auf die verschiedenen Verkehrsarten werden die entsprechenden Straßenbeläge möglichst wasserdurchlässig ausgeführt.

5. Städtebauliche Planung / Erläuterung der Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 Abs. 1 unter den Nummern 1 - 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Alle Baufelder im Planungsgebiet des o.a. Bebauungsplans werden als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Im Sinne einer angemessenen urbanen Durchmischung wird der Anteil von Wohnnutzungen einschließlich kultureller und sozialer Nutzungen an der Geschossfläche entsprechend der BauNVO auf 90 % begrenzt, der Gewerbeanteil beträgt mindestens 10 %.
Angesichts der aktuellen demographischen bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen besteht die Notwendigkeit, Flächen im Stadtgebiet Passau für bestimmte im öffentlichen Interesse stehende Zwecke zur Verfügung zu stellen. In der Stadt Passau gibt es derzeit rund 1.500 Studierende, welche Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BaföG) beziehen. Dabei können vom Studentenwerk Niederbayern / Oberpfalz nur etwa 600 angemessene Apartments zur Verfügung gestellt werden. Die Zahlen werden aufgrund der Erhöhung der Bedarfssätze zum kommenden Wintersemester 2020 / 2021 noch weiter ansteigen, wodurch sich auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Studierende im Stadtgebiet Passau erhöht.

Um den BaföG-beziehenden Studierenden angemessenen Wohnraum in innerstädtischer Lage zur Verfügung stellen zu können, werden im Neubaugebiet ca. 1000 m² Geschoßfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit ca. 22 m² Wohnfläche für geförderte Studierende, welche BaföG-Leistungen beziehen, gesichert. Dieser Anteil an Wohnfläche wird entsprechend der Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 4. Dezember 2015 (AllMBl. S. 546), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 29. November 2019 (BayMBl. Nr. 540), subventioniert. Im städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag wird darüber hinaus festgelegt, dass alle Wohnungen sowie Gewerbeflächen binnen einer Frist von fünf Jahren bezugsfertig zu errichten sind.

b. Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von Nachbarbebauungen wird die Grundflächenzahl mit 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl mit 2,0 ergibt sich aus den Geschoßflächenzahlen der umliegend vergleichbaren dicht bebauten Grundstücke, welche Geschoßflächenzahlen von 1,7 bis 2,3 aufweisen. Die max. Wandhöhen werden dabei bezogen auf NN und abgeleitet aus der benachbarten Bebauung in gestaffelter Höhe festgesetzt.

c. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise, welche der vorhandenen Nachbarbebauung entspricht, festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Im östlichen Bereich wird direkt an die Grundstücksgrenze angebaut, um die bestehende Bebauung fortzusetzen. An der nördlichen und westlichen Grenze werden Nebengebäude für die erforderliche Tiefgaragenabfahrt sowie Müll- und Fahrradschuppen ebenfalls direkt an die Grenzen angebaut.

d. Baufelder / Abstandsflächen

Die Baufelder sind so konzipiert, dass sich gut belichtete und nutzbare Platz- und Hofflächen ergeben, die zudem einem Grünflächenanteil von 20 % aufweisen. Mit der Neukonzipierung des ehemaligen Gewerbegeländes entsteht in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum ein Ort, an dem qualitativ hochwertiges Wohnen und Gewerbe nicht störender Art ermöglicht werden. Das hier verfolgte städtebauliche Konzept erfordert eine straßenbegleitende Bebauung an der Spitalhofstraße. Um dem geschlossenen Charakter in diesem zentrumsnahen Bereich gerecht zu werden und eine Fortsetzung der umgebenden Kubatur verwirklichen zu können, wird hier von der Abstandsflächenregelung der BayBO abgewichen. Dem baulichen Umfeld entsprechend wird die Grenzbebauung in Teilen fortgesetzt. Die Baukörper werden über Baugrenzen/-linien und max. zulässigen Wandhöhen definiert. Bei Ausschöpfung dieser Regelung ist dennoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung sichergestellt, da sich die neukonzipierte Bebauung am Bestand orientiert. Das mit diesem Bebauungsplan verfolgte Konzept entspricht bezüglich Kubatur und Abstandsflächen in den wesentlichen Punkten der hier typischen Wohnbebauung (Blockbebauung). Die Mindestabstände für Belichtung und Belüftung werden sowohl innerhalb der Neubebauung als auch gegenüber der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten.

Die Festsetzungen von Baulinien können folgendermaßen begründet werden:
- Entlang der Spitalhofstraße wird die Bebaubarkeit mittels Baulinie und max. zulässiger Wandhöhe als städtebauliches Ziel vorgegeben, um die straßenbegleitende Bebauung in diesem Bereich fortzusetzen. Belichtung und Belüftung können gewährleistet werden.
- Die Baulinie an der Privatstraße im Norden stellt sicher, dass hier eine überdachte Tiefgaragenabfahrt erstellt wird. Hierdurch wird ein verbesserter Schallschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung sichergestellt.
- Die Baulinie im Südosten ermöglicht eine Grenzbebauung, die auf die Nachbarbebauung in Höhe und Breite abgestimmt ist und welche im weiteren Verlauf eine eingeschossige auf dem Geländeverlauf abgestimmte Bebauung erlaubt.
- Die Baulinie im Westen ermöglicht angrenzend zum Grundstück Fl.Nr. 36/16, Gemarkung Haidenhof im Bereich der bestehenden Grenzbebauung eine grenzständige Bebauung für ein eingeschossiges Nebengebäude.

Außerhalb der Baugrenzen sind notwendige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garagen unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sollen nur ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Die erforderlichen Stellplätze sollen in Tiefgaragen auf dem Grundstück untergebracht werden. Erforderliche Besucherparkplätze sind in beschilderten Bereichen zulässig.

e. Höhenlage, Dach- und Geländegestaltung

Durch eine entsprechend abgestimmte Höhenentwicklung der Neubauten in Bezug bestehender Gebäude im näheren Umfeld wird ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet. Das bestehende straßenseitige Gebäude, welches derzeit nur ein Geschoß aufweist, soll ebenfalls nach Neubau entsprechend der Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude angepasst werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „MU nördlich der Spitalhofstraße“, Gmkg. Haidenhof, wird bei dem südlichen Baukörper, welcher optisch eine Fortführung des Bestandsgebäudes „Spitalhofstraße 28“ darstellen soll, ein Satteldach festgesetzt, um die Gebäudezeile entlang der Straße sinnvoll abzuschließen. Beim nördlichen Baukörper wird die Dachform „Flachdach“ zugelassen, um sich zeitgemäßen Baukörpergestaltungen anzupassen. Dachterrassen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtplanung zulässig. Technische Dachaufbauten sind zu begrenzen, Solarflächen sollen mit entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen möglich sein. Die Geländegestaltung außerhalb der Bauräume bzw. Baukörper wird ortsbezogen ohne bzw. mit möglichst geringer Geländeveränderung und barrierefreier Gestaltung erfolgen.

f. Grünordnung

Die Flächen im Planungsgebiet sind derzeit vollständig versiegelt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Grünanteil von 20 % sichergestellt. Die Regelungen zur Grünordnung wurden getroffen, um eine nachhaltige Durchgrünung der neuen Bebauung mit einheimischen Pflanzen zu gewährleisten.

g. Immissionsschutz und baulicher Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „MU nördlich der Spitalhofstraße“, Gmkg. Haidenhof, wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen ein Festsetzungsvorschlag zum Lärmschutz erstellt. Entsprechende Maßnahmen und Vorgaben für die Baukörpergestaltung wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.
In den schalltechnisch sensiblen Bereichen muss dem Schallschutz in den schutzbedürftigen Bereichen durch Maßnahmen (Verzicht auf Balkone bzw. Terrassen, kontrollierte Lüftungsmaßnahmen) Rechnung getragen werden.

h. Abwasser, Energie und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² 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. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

i. 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. Für das Planungsgebiet „MU nördlich der Spitalhofstraße“, Gmkg. Haidenhof kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über den ausreichend dimensionierten Löschwasserbehälter unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Fl.Nr. 66/3 Gmkg. Haidenhof, bereitgestellt werden.

j. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

6. Bauleitplanverfahren

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 04.12.2018 gefasst. Da mit der vorliegenden Nachverdichtung ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage weiterer Fachplanungen aufgestellt. Hierbei können Aussagen zum Immissionsschutz bzw. Schallschutz dem „Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz“ der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 08.01.2020 eingesehen werden. Hinweise zum Boden und den Untergrundverhältnissen können dem Geotechnischen Bericht Nr. B1906225 der GeoPlan GmbH vom 30.08.2019 entnommen werden.

Passau, den ……

……..	……..
Udo Kolbeck	Jürgen Dupper
Referat für Stadtentwicklung	Oberbürgermeister