

BEGRÜNDUNG

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch zur

129. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

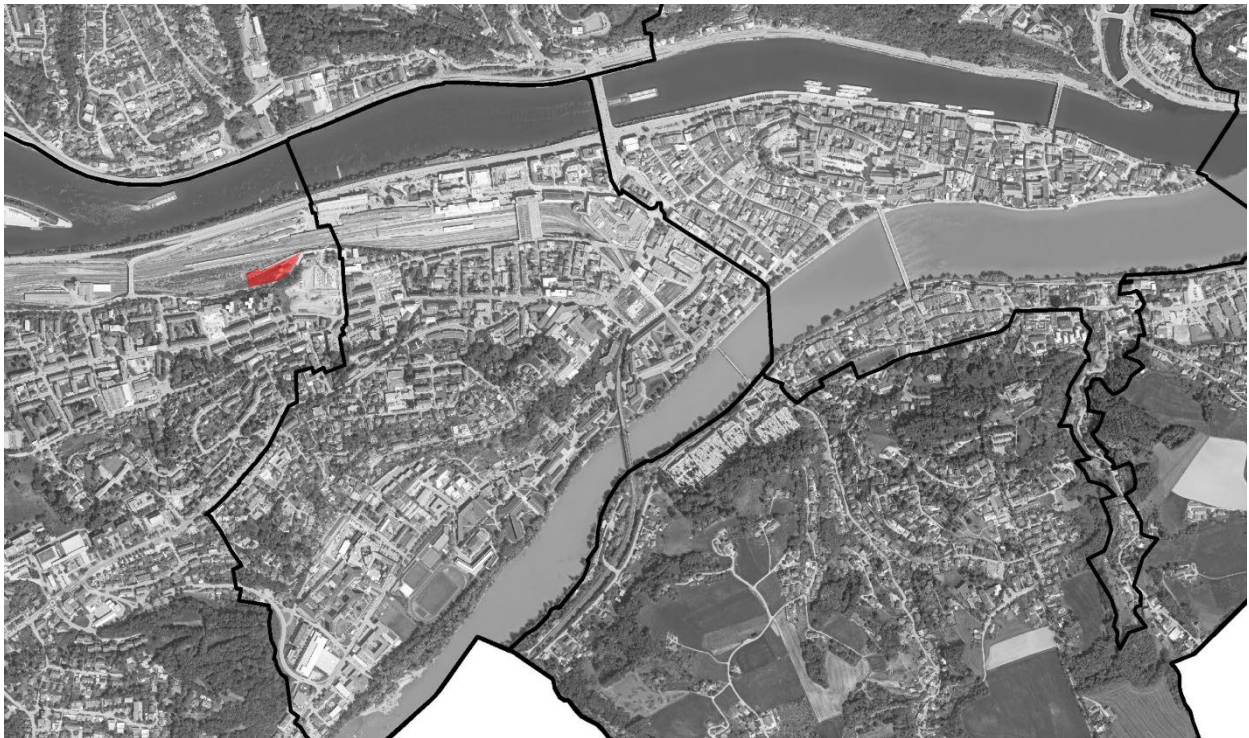
Urbanes Gebiet „MU an der Haitzinger Straße“, Gemarkung Haidenhof

I Planungsbericht

1. Beschreibung des Änderungsgebiets

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum Passau im Westen an der Haitzinger Straße. Es wird abgegrenzt im Norden von der Bahnlinie, im Süden und Osten von der Haitzinger Straße sowie im Westen von einer Ausgleichsfläche der Deutschen Bahn. In einer Entfernung von ca. 200m nördlich des Planungsgebietes fließt die Donau auf einer Geländehöhe von etwa 291m NN in Richtung Südosten.



Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst die früheren Einzelparzellen 107/17, 107/23, 107/34, 107/35 sowie 107/83. Die Gesamtgröße dieser Parzelle beträgt 5.018m².

1.2 Natürliche Grundlagen

1.2.1 Höhenlage/Topografie

Das Gelände fällt von Nordosten von ca. 305.00 ü. NN. nach Südwesten hin um ca. 3.00m ab auf ca. 302.00 ü. NN. Auf der Nordseite des Gebietes befindet sich eine ehemalige Verladerampe der Deutschen Bahn (OK ca. 303.00 ü. NN.). Im Süden ist das Gebiet zur Haitzinger Straße/Fußweg teilweise um ca. 1.00-1.50m abgesenkt und durch eine Stützmauer eingefasst.

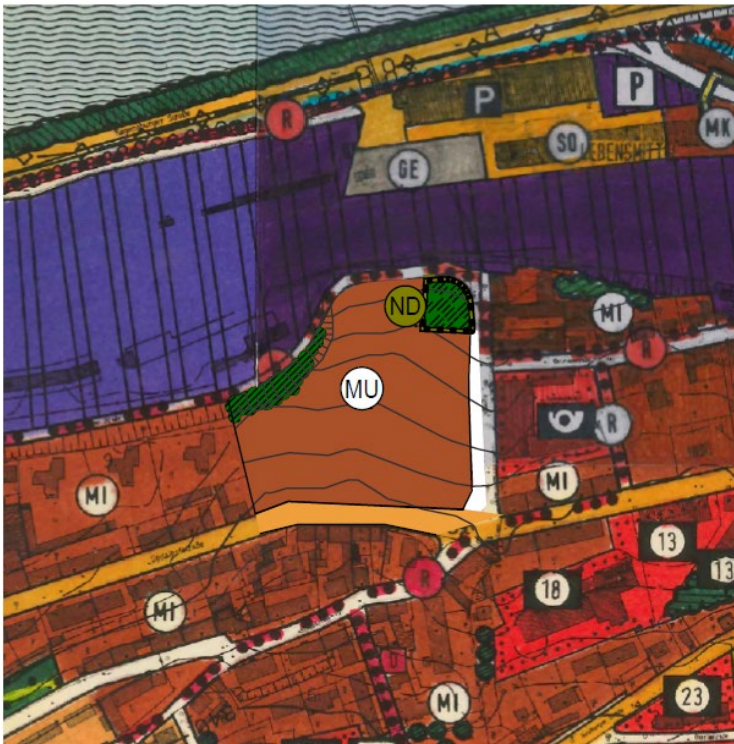
1.2.2 Geologischer Untergrund und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des kristallinen Grundgebirges in Form von Gneisen, welche von dessen Verwitterungs- und Zersatzschichten überlagert werden. Oberflächennah wurden zusätzlich noch anthropogene Auffüllungen erkundet. Diese allgemeinen Erkenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten auch bis in die erkundeten jeweiligen Endtiefen bestätigt.

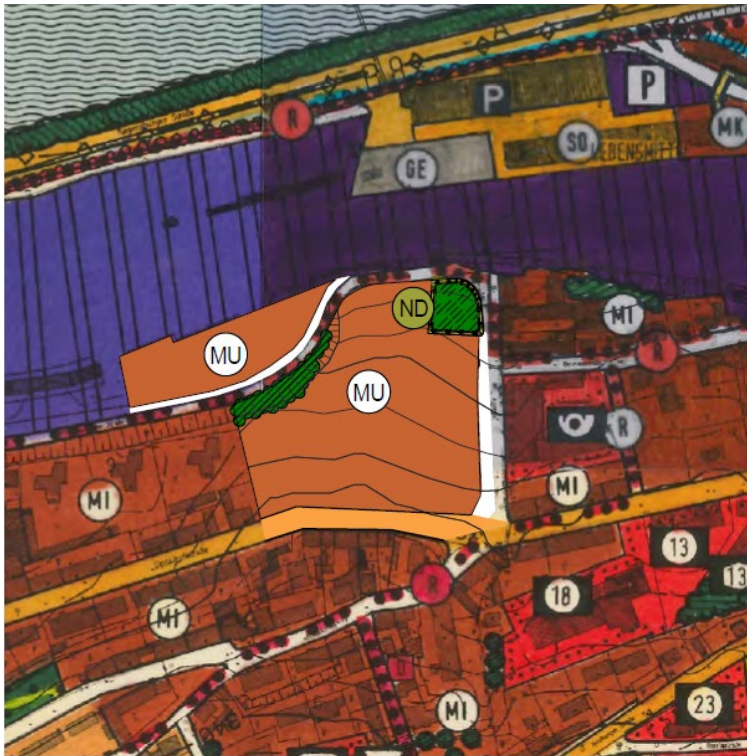
1.3 Vorhandene Nutzung / Bauleitplanung

1.3.1 Flächennutzungsplan

Mit der 129. Änderung des seit 04.03.1992 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Passau soll anstelle der bislang als Bahnanlage dargestellter Fläche ein „urbanes Gebiet“ (MU) im Sinne des §6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



129. Änderung

1.3.2 aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet wird momentan teilweise als Betriebs- und Lagergelände von Speditionsfirmen benutzt.

Ein großer Teil des Gebietes ist brachgefallen, die ehemaligen Gleisanlagen sind von Gehölzsukzession überwuchert.

1.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Das Planungsgebiet ist aufgrund der früheren Nutzung durch die ehemalige Bundes-Hausbrandversorgung und als Firmensitz eines Mineralöl- und Brennstoffvertriebs als Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Beim Abbruch und Rückbau der momentan bestehenden Speditionsgebäude werden die Arbeitsschutzanforderungen eingehalten und eventuell verunreinigte Baumaterialien entsprechend entsorgt.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets wird eine altlastenfachgutachterliche Überwachung und Dokumentation sämtlicher bodenschutz- und abfallfachlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund des möglichen Vorhandenseins von Bombenblindgängern auf dem ehemaligen Bahngelände ist das Areal vor sämtlichen Bodenarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanänderung ist es, brach gefallenes Bahngelände das zuletzt zum Teil speditionsbetrieblich genutzt wurde, einer neuen geeigneten Nutzung zuführen zu können. Dabei ist insbesondere das sich in der Vergangenheit gewandelte Umfeld des ehemaligen Bahngeländes zu beachten, das sich nun weitgehend aus Mischgebieten (MI) und einem neuen urbanen Gebiet (MU) auf einem angrenzenden ehemaligen Brauereigelände zusammensetzt.

Bei der Neuausweisung der künftigen Nutzungsart sind neben den Auswirkungen des neuen Gebietes auf die Umgebung auch die Auswirkungen der Umgebung, wie insbesondere die Immissionen der Bahnflächen im Norden, auf das Planareal zu beachten. Die künftige Nutzung dieses Areals ist daher grundsätzlich im Bereich einer „gemischten Baufläche (M)“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zu verorten. Im vorliegenden Fall eignet sich aufgrund der zentrumsnahen Lage des Areals ein „urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6 a BauNVO an, um neben Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Parallel hierzu wird für diesen Bereich der Bebauungsplan „MU an der Haitzinger Straße“, Gmkg. Haidenhof aufstellt.

3. Planung

3.1 künftige Nutzung/Innenentwicklung

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt.

Die o.a. Änderung würde keinen Widerspruch zum aktuellen Stand der Raumordnung darstellen, umgekehrt würde damit allgemein dem städtebaulichen Grundsatz für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB). Mit dem angestrebten urbanen Gebiet (MU) kann zudem den im Regionalplan Donau-Wald (RP 12) aufgeführten Grundsätzen nachgekommen werden, wonach im Oberzentrum Passau der Dienstleistungsbereich ausgebaut und der Kultur- und Bildungsbereich abgerundet werden soll (Teil A III – 2.5.2).

Der genannte Bereich eignet sich aufgrund seiner innerstädtischen zentral gelegenen Lage für diese angestrebte Nutzungsart. Das Umfeld ist von einer dichten Bebauung geprägt. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Es liegt damit ein geeigneter Standort für das angestrebte urbane Gebiet (MU) vor. Da mit der angestrebten Flächennutzungsplanänderung eine städtebaulich geeignete Reaktivierung einer Brachfläche verfolgt wird, ist die Untersuchung von Flächenalternativen hier nicht erforderlich.

3.2 Verkehr

Die Erschließung des Areals ist über die unmittelbar südlich vorbeiführende Haitzinger Straße vorgesehen.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die bestehenden Stadtbuslinien 5, 6 und 7 gesichert, die Haltestellen „Auerspergstraße“ und „Lambergstraße“ sind jeweils weniger als 200 m vom Areal entfernt.

Der Hauptbahnhof Passau sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB II) liegen ca. 800 m Wegstrecke vom Planungsbereich entfernt. Die Passauer Innenstadt und der zukünftige Campus am Spitzberg kann fußläufig in 12 bzw. 10 Minuten, der Hauptcampus der Universität in 6 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden.

Bezüglich Auswirkung der Neuplanung auf die Belastungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungsstraße Haitzinger Straße sowie auf die Knotenpunkten Haitzinger Straße/Haitzinger Brücke, Auerspergstraße / Grünaustraße und Auerspergstraße / Spitalhofstraße / Nibelungenstraße / Schießstattweg wird eine Verkehrsuntersuchung (ambrosius blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, 44787 Bochum, Projekt Nr. 2084) ebenfalls Gegenstand dieses Verfahrens.

Diese kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?44067> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Aus den Verkehrsuntersuchungen zum benachbarten Bebauungsplan „Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße“ ist bereits bekannt, dass an der Einmündung Haitzinger Straße / Haitzinger Brücke die Leistungsfähigkeit des Linkseinbiegestroms in Richtung Westen in der Morgenspitzenstunde bereits im Analysefall mit der Qualitätsstufe E einen kritischen Wert erreicht, während die Leistungsfähigkeit aller anderen Ströme zu allen Zeiten gute bis sehr gute Qualitäten aufweist. Auch die Knotenpunkte im Zuge der Auerspergstraße zeigen zu allen Zeiten hohe Kapazitätsreserven.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung konzentriert sich daher auf die zu erwartenden Verkehrsverhältnisse an der Einmündung Haitzinger Straße / Haitzinger Brücke.

Bei der unterstellten Richtungsverteilung des Quell- und Zielverkehrs ist an der Einmündung für den kritischen Linksabbiegestrom in der morgendlichen Spitzenstunde mit einer Verkehrszunahme von 10 PKW/h zu rechnen, zusätzlich zu dem Mehrverkehr der sich aus der geplanten Bebauung des benachbarten ehem. Brauereigeländes ergibt.

Die Qualität des Verkehrsablaufs verbleibt aber auch in diesem Fall noch in der Qualitätsstufe E und erreicht damit noch nicht den Bereich der Überlastung. Außerdem ist zu beachten, dass der Grenzbereich der Leistungsfähigkeit nur in dem kurzen Zeitraum der morgendlichen Spitzenstunde erreicht wird und zu anderen Zeiten eine deutlich bessere Qualität des Verkehrsablaufs besteht.

Durch das geplante Bauvorhaben an der Haitzinger Straße wird die Verkehrssituation auch an der einzigen bereits im Analysefall kritischen Stelle nur unwesentlich verändert, so dass aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

3.3 Lärmschutz

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von öffentlichem Schienen- und Straßenverkehr. Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmquellen wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung (Bericht über die Durchführung einer Immissionsprognose Nr. 21.3.514, IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal) erarbeitet, die Gegenstand des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens „MU an der Haitzinger Straße“, Gmkg. Haidenhof, wird.

Diese kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?44067> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass bei dem geplanten Bauvorhaben durch eine lärmoptimierte Ausrichtung, Kubatur sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung in Verbindung mit dem Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm erreicht werden kann.

Für Einzelheiten zu dem geplanten Schallschutzkonzept wird auf Abschnitt 8 verwiesen.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

4.1 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschatz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Die erforderliche Grundschatz-Löschwassermenge von 96m³/h kann unter Einbeziehung der Hydranten in der Auersperg- und Grünaustraße für die Dauer von max. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz gewährleistet werden.

4.2 Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.3 Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG wurde im Zuge des nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren „MU an der Haitzinger Straße“, Gmkg. Haidenhof beteiligt. Die Belange der DB Immobilien sowie der Fachbereiche Leit- und Sicherungstechnik (LST) sowie Telekommunikation (TK) werden im weiteren Verfahren sowie in der Bauausführung berücksichtigt.

Durch die Ausweisung eines MU sowie das damit einhergehende Bauvorhaben dürfen keinerlei negative Auswirkungen auf Einrichtung und Infrastruktur der Deutsche Bahn AG entstehen.

II Umweltbericht

Umweltbericht und Umweltauswirkungen

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Einwirkungen auf das Baugebiet wurde ein Umweltbericht (Bericht Nr. 3208.UB, Garnhartner Schober Spörl G+2S, Landschaftsarchitekten_Stadtplaner_Dipl.-Ing., Passau) für die vorliegende Flächen-nutzungsplanänderung erarbeitet.

Dieser kann unter <https://www.o-sp.de/passau/plan?44067> zur Einsicht heruntergeladen werden.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister