



### **Zwecke und Ziele der Planung**

Mit der 7. Änderung des seit dem Jahr 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühltal“, Gemarkung Beiderwies soll im Bereich des bestehenden Anwesens „Mühltalstraße 25“ (Fl.Nrn. 222/1 und 222) anstelle des bislang als Gewerbefläche genutzten Nebengebäudes ein Wohngebäude mit max. zwei zulässigen Wohneinheiten (WE) festgesetzt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen im bestehenden Gebäude „Mühltalstraße“ insbesondere bislang nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen zu Wohnraum umgebaut und so der großen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entgegengekommen werden. Zudem soll in diesem Rahmen eine neue Baugrenze zur Ermöglichung eines Nebengebäudes (Fahrradunterstand mit Mülltonnenstellfläche) festgesetzt werden. Hierfür ist eine geringfügige Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse im Lindental bleiben dabei gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um 2 Wohneinheiten – bei gleicher Gebäudekubatur - und des ohnehin im Vorfeld bereits bestehenden Gewerbebetriebs, kaum Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind, welche das Mühltal bzw. die Innstadt übermäßig belasten würden. Aufgrund der zentralen Lage können viele Ziele des täglichen Bedarfs fußläufig oder mit der unmittelbar vorbeiführenden Stadtbuslinie K2 erreicht werden. Der geplante Fahrradunterstand soll ebenfalls optimale Voraussetzungen für die künftigen Bewohner zum Verzicht des motorisierten Individualverkehrs schaffen.

Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Mühltal“ wird nicht widersprochen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung können in einem bereits bestehenden Gebäude zeitnah, attraktiv in der Nähe öffentlicher Einrichtungen gelegene Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist die Ermöglichung zweier Wohneinheiten im Bestandsgebäude städtebaulich vertretbar, da zum einen innerstädtischer, geeignet zugeschnittener Wohnraum zur Verfügung gestellt und zudem mit der angestrebten Nachverdichtung an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamen Umgang von nachgekommen werden kann.

Ausreichende Stellplätze sind am Grundstück selbst vorhanden.

### **Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich liegt östlich der Mühltalstraße sowie des Mühltalbaches und umfasst die östlich des bestehenden Anwesens „Mühltal 25“ gelegenen, bereits bebauten Grundstücke bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 222/1 und 222, Gmkg. Beiderwies.

Die Erschließung dieser Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar westlich vorbeiführende Mühltalstraße.

## **Abwasserversorgung, Oberflächenentwässerung**

Das Abwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Mühlalstraße eingeleitet werden.

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 in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Das Oberflächenwasser ist nach geeigneter Rückhaltung bzw. den Vorgaben der Dienststelle Umweltschutz/Wasserrecht auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. in den in der Nähe verlaufenden Mühlalbach einzuleiten. Hierzu ist vom Bauwerber ggf. ein Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt der Stadt Passau/Wasserrecht zu beantragen.

Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450

Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

## **Bauleitplanverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Stadt Passau, den  
Stadtplanung

Stadt Passau

---

Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

---

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister