

Begründung zum Bebauungsplan

„Fuchsbauerweg Nord“, 7. Änderung, Gemarkung Haidenhof

I. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fuchsbauerweg Nord“, Gemarkung Haidenhof, 7. Änderung, befindet sich rund 5 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz), beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 214/45, 214/54 und 214/57 (alle Gemarkung Haidenhof) und umfasst eine Fläche von rund 1070 m².

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fuchsbauerweg Nord“, 1. Änderung, Gmkg. Haidenhof, aus dem Jahr 1975 soll in einem Teilbereich auf der Fl.Nr. 214/45 geändert werden, um mittels Erweiterung des bestehenden Anwesens „Graf-Salm-Straße 6“ zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem soll anstelle des sich auf Fl.Nr. 214/54, Gmkg. Haidenhof, befindlichen und als Garage genutzten Nebengebäudes ein Wohngebäude festgesetzt werden.

Die Baugrenzen werden hierzu erweitert sowie die Anzahl der Wohneinheiten (WE), Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) - entsprechend der bereits bestehenden Bebauungen - festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das mit dieser Planung vorgesehene Mehrfamilienhaus einschl. Nebengebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 214/54 sowie die geplante Wohnbebauung auf Fl.Nr. 214/45 der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung entsprechen wird.

Städtebaulich wird die Änderung begrüßt, da damit der grundsätzlich anzustrebenden Nachverdichtung bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen und ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den benachbarten Bebauungen geschaffen werden kann. Mit der hierbei angestrebten Erweiterung bzw. der Umnutzung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken kann zugleich der großen Nachfrage nach innerstädtischem und geeignet zugeschnittenem Wohnraum entgegen gekommen werden.

Mit dieser maßvollen Änderung bzw. Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erkennen. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Fuchsbauerweg Nord“ wird damit nicht widersprochen.

III. Erschließung

Die Erschließung ist über die bereits bestehende öffentliche Straße (Graf-Salm-Straße) sowie über das derzeit noch "herrenlose" Grundstück Flur-Nr. 214/57, welches vom Vorhabenträger erworben und künftig als privater Eigentümerweg für die Erschließung der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 214/45, aber auch der Grundstücke Fl.Nrn. 214/60, 214/63, 214/66, 214/69, 214/72, 214/75, 214/78 dient, gewährleistet. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist über die unmittelbar anliegende Stadtbushaltestelle „Graf-Salm-Straße“ (Linie 8 und 9) gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze der vorgesehenen Wohnbebauungen können auf den o.a. Grundstücken selbst bzw. auf den Nachbargrundstücken (Flr.Nr. 214/59 und

214/62) nachgewiesen werden.

IV. Kanalisation

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 ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal 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 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

V. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

VI. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Auf die Durchführung der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister