

Begründung zum Bebauungsplan
„Greppenweg“, 6. Änderung
Gemarkung Haidenhof

I. Planungsgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans „Greppenweg“, Gemarkung Haidenhof, 6. Änderung, befindet sich westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz) und beinhaltet die Grundstücke Fl. Nr. 809/4 und 795/20, alle Gemarkung Haidenhof. Der östlich der Fürstenzeller Straße gelegene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 7.400 m².

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung, der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung, städtebaulich entsprechen wird. Festzuhalten ist ferner, dass für den Bereich betreutes Wohnen, der unmittelbar im Südosten anschließt, mit Änderung 3 ähnlich verfahren wurde.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinn § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen. Somit kann hier im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich zusätzlicher Wohnraum für Familien, aber auch für studentisches Wohnen, zur Verfügung gestellt werden.

III. Erschließung

Die Erschließung ist über bereits bestehende öffentliche Straßen möglich. Entlang der Paula-Deppe-Straße wird ein 2,00 m breiter Gehweg geplant, für dessen Errichtung eine Teilfläche vom Grundstück Fl.Nr. 795/20 und 809/4 benötigt wird. Zufahrten erfolgen größtenteils über die Paula-Deppe-Straße Straße und untergeordnet über die Fürstenzeller Straße. Dadurch können Rampen in Tiefgarage bzw. Parkdeck vermieden werden und die Barrierefreiheit der Zufahrten ist gegeben. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist über die unmittelbar anliegende Stadtbushaltestelle (Paula-Deppe-Straße, Linie K4/) gegeben. Das Ortszentrum von Neustift mit seinen Versorgungseinrichtungen liegt rund 600 m entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen.

Zusätzlich soll entlang der Fürstenzeller Straße der bestehende Gehweg verbreitert werden können. Hierzu wird ebenfalls ein 1,00 m breiter Streifen entlang der Fürstenzeller Straße aus dem Grundstück Fl.Nr. 809/4 benötigt.

Konkrete Details zu Ausbaumaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

IV. Kanalisation

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen.

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser orts-nah 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.

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 gemäß § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Passau, den
STADT PASSAU

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister