

Begründung zum Bebauungsplan

„Rosenau“

47. Änderung, Gmkg. Grubweg
Oktober 2020



PASSAU
Leben an drei Flüssen

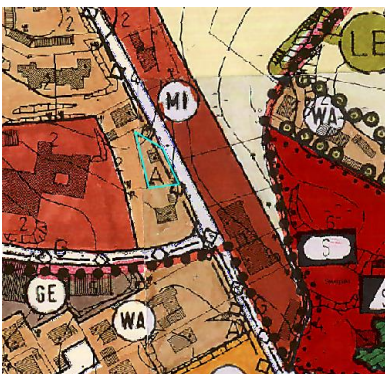
Stand:

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 47. Änderung des aus dem Jahr 1972 stammenden Bebauungsplans „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, sollen die Grundstücke Fl.Nrn. 400 und 274/14 Gmkg. Grubweg neu geordnet werden. Mit der geplanten Nachverdichtung mittels Neubau soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen werden. Im Bereich bestehender Wohnbebauungen kann unter Nutzung von Synergieeffekten an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau weist für das Planungsgebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.



Quelle: Geoinformation / Vermessung, Stadt Passau

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau, Planungsgebiet blau markiert

3. Planungsgebiet und Erschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 400 Gmkg. Grubweg erfährt durch Abriss und Neubau eine Neuordnung, welche zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit max. 4 Wohneinheiten genutzt werden soll. Die Entfernung zum süd-westlich gelegenen Stadtzentrum beträgt ca. 3 km Luftlinie. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar östlich vorbeiführende „Alte Straße“. Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da entsprechend geeigneter Wohnraum in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden kann. So liegen beispielsweise ein Lebensmittel-, ein Getränkemarkt, Schulen, Bäckereien und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Unmittelbar entlang der „Alten Straße“ verlaufen die Stadtbuslinien 1,2 und 12, welche eine direkte Verbindung Richtung Stadtzentrum darstellen.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in Grubweg bleiben durch die Planungen gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um max. 3 Wohneinheiten und der guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen allenfalls marginale, Grubweg nicht übermäßig belastende Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

3. Festsetzungen

Im Rahmen einer Nachverdichtung werden die bislang gültigen Festsetzungen überarbeitet, um auf Fl.Nr. 400 Gmkg. Grubweg ein Wohngebäude mit max. 4 Wohneinheiten ermöglichen zu können. Die Erschließung ist über bereits bestehende öffentliche Straßen möglich.

Um ein Mehrfamilienhaus ermöglichen zu können, ist es erforderlich, die bestehende Baugrenze zu erweitern. Im Zuge der 47. Bebauungsplanänderung wird als Dachform für Garagen und Nebengebäude auch das Flachdach zugelassen, um sich aktuellen Gegebenheiten anpassen zu können. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Rosenau“ wird insgesamt nicht widersprochen. Ausreichende Stellplätze können am Grundstück selbst nachgewiesen werden.

4. Kanalisation

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

5. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden, da die GFZ auf 0,7 festgesetzt wird.

6. 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 08.03.2021

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister