

---

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit der geplanten Nachverdichtung soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen werden. Somit kann unter Nutzung von Synergieeffekten im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich 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 neue Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

## **2. Wesentliche Grundzüge der Planung**

Auf einem Teilstück des Grundstücks Fl.Nr. 38 Gmkg. Grubweg wird südöstlich des Anwesens „FirmianguT 12“ ein neues Baufeld zur Realisierung einer Wohnbebauung mit max. 2 Geschossen entstehen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die unmittelbar südöstlich vorbeiführende Straße FirmianguT. 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 ärztliche Einrichtungen und Lebensmittelmärkte in fußläufiger Entfernung. Entlang der Schulbergstraße verlaufen die Stadtbuslinie 1 in Richtung Kohlbruck/PEB, sowie die Stadtbuslinie 3 in Richtung Achleiten, welche eine direkte Verbindung Richtung Stadtzentrum darstellt. Die Bushaltestellen befinden sich jeweils nur etwa 5 Gehminuten vom geplanten Neubau entfernt.

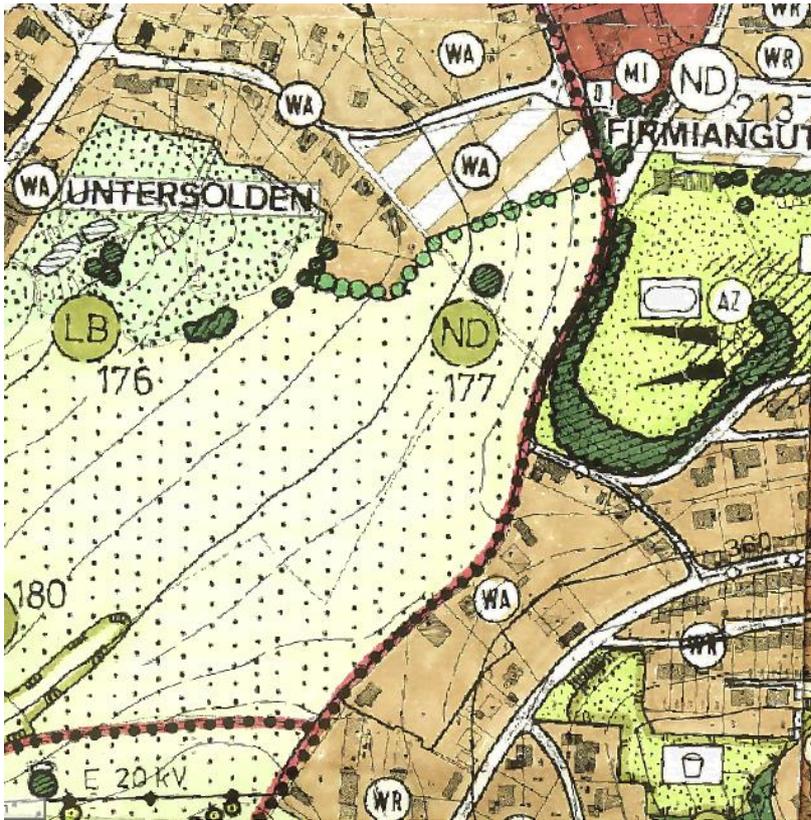
Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse bleiben gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um eine zweigeschossige Wohnbebauung und der geschilderten guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen allenfalls marginale, nicht übermäßig belastende Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

## **3. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ( §8 Abs. 2 bis 4 BauGB)**

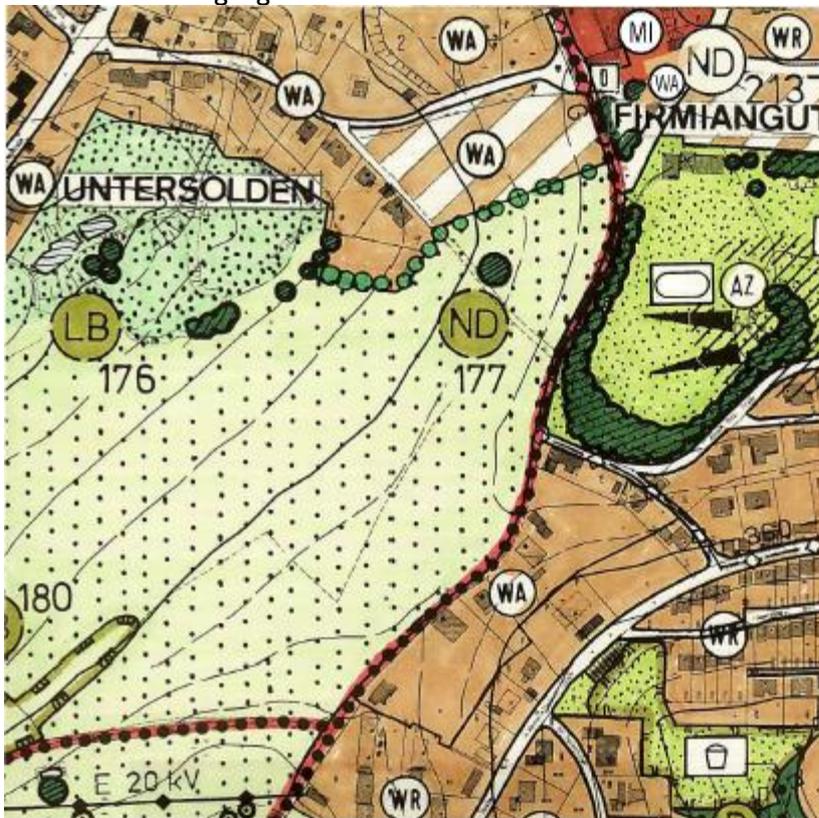
Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Passau als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet ( WA) gem. §4 BauNVO

Plan FNP Bestand



Plan FNP Berichtigung



N.O. XXII - 61

#### **4. Festsetzungen**

Im Rahmen einer Nachverdichtung werden die bislang gültigen Festsetzungen überarbeitet, um auf dem Teilstück der Fl.Nr. 38 Gmkg. Grubweg eine Wohnbebauung mit max. 2 Geschossen ermöglichen zu können. Daher ist es erforderlich, eine neue Baugrenze festzulegen. In diesem Zuge werden die in diesem Bereich bestehenden Baugrenzen für Garagen aufgehoben. Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst auch diese Fläche. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 658m<sup>2</sup>, die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 170m<sup>2</sup> Wohnbauland.

Im Sinne einer gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung ist die Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die max. zulässige Zahl von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausreichend, ebenso die Geschößflächenzahl (GFZ) mit max. 0,6 gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die Wandhöhe wird bergseits auf max. 6,50m und talseits auf max. 7,50m ab Urgelände bis Schnittpunkt Wand bzw. OK Attika festgesetzt. Im Zuge der o.a. Bebauungsplanänderung wird als Dachform neben Flachdach auch Satteldach mit einer Neigung von 18-45° zugelassen, um die neue Wohnbebauung in Denkmalnähe sowohl diesem und auch aktuellen Gegebenheiten der näheren Umgebung anpassen zu können. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Schneckenberg-Nord“ wird insgesamt nicht widersprochen.

#### **5. Erschließung**

Die Erschließung ist über bereits bestehende öffentliche Straßen möglich. Der bestehende gewidmete Fußweg bleibt unverändert erhalten. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

#### **6. Grünordnung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB müssen Eingriffe in Natur und Landschaft entgegen § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden. Die Pflanzgebote dienen dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden.

Zur Sicherung dieser Neupflanzungen werden Pflanzqualitäten in die textlichen Festsetzungen der Änderung aufgenommen. Ebenso aufgenommen werden entsprechende Pflanzgrößen für Baumneupflanzungen, um adäquate Ersatzpflanzungen zu erhalten.

Zur Sicherung der Bestandsbäume während der Bauzeit wird sowohl der erforderliche Schutz als auch eine notwendige Ersatzpflanzung im Falle von Schädigungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **7. Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung**

Ein Anschluss an das städtische Kanalsystem ist über einen direkten Anschluss an den in der Straße „Firmiangu“ verlaufenden Mischkanal möglich.

#### **8. Energie- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet.

#### **9. Löschwasserversorgung**

Das Grundstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an, sodass im Brandfall wirksame Löscharbeiten sowie eine uneingeschränkte Personenrettung möglich sind.

## **10. Schallschutz**

Mit entsprechend von der Straße abgewandten Orientierungen der Schlafräume sowie technischen Vorkehrungen (Lüftungsanlagen, Vorbauten) sind Gesundheitsgefahren für die Bewohner entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu befürchten.

## **11. 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 § 2a BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Bebauungsplan beinhaltet insbesondere kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen würde.

Passau, den .....

.....  
Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

.....  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister