

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

Mit der 52. Änderung des Bebauungsplanes „Eichet-Ost“ soll auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 431/50 und 431/93 der Gmkg. Heining durch Erweiterung bzw. Neufestsetzung einer Baugrenze ein maßvolles Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten (WE) ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich liegt zwischen der unmittelbar nördlich angrenzenden Kreuzbergstraße sowie westlich des bereits bestehenden Anwesens „Kreuzbergstraße 24“. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Eichet – Ost“, aus dem Jahr 1971 sieht auf den beiden Flurnummern bislang ausschließlich eine sehr eng gefasste Baugrenze für ein Nebengebäude bzw. Garage vor. Mit der vorliegenden Änderung kann eine Angleichung an die bestehende Situation bzw. ein städtebaulich verträglicher Übergang zur benachbarten Wohnbebauung geschaffen werden.

Städtebaulich wird diese Anregung begrüßt, da mit dieser Änderung der grundsätzlich anzustrebenden Nachverdichtung bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen und dem Wohnungsbedarf in Passau entgegengetreten werden kann.

Über die unmittelbar an der „Kreuzbergstraße“ gelegene Bushaltestelle (Stadt-Buslinie 7) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Besonders hervorzuheben ist, dass insbesondere mit dem unmittelbar gegenüber liegenden Supermarkt fußläufig eine optimal erreichbare Nahversorgungseinrichtung besteht. Grund- und Mittelschule, Kindereinrichtungen sowie Sportanlagen sind über die Kreuzbergstraße ebenfalls fußläufig gut und schnell erreichbar.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in Eichet-Ost bleiben dabei gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um 6 Wohneinheiten, der guten Anbindung an den innerstädtischen öffentlichen Personennahverkehr und der geschilderten guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen allenfalls marginale, nicht übermäßig belastende Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Eichet-Ost“ wird durch den maßvollen Übergang zur im Umfeld bereits bestehenden Wohnbebauung nicht widersprochen.

Für die parkenden PKW der (zukünftigen) Bewohner werden in diesem Zuge ausreichende Stellplätze sowie ein Besucherparkplatz auf dem Grundstück selbst realisiert.

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

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Max-Matheis-Straße sowie südlich des östlichen Verlaufs der Kreuzbergstraße und umfasst die aktuell lediglich mit Nebengebäuden versehenen rund 840 m<sup>2</sup> großen Grundstücke Fl.Nrn. 431/93 und 431/50 der Gemarkung Heining. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar nördlich vorbeiführende Kreuzbergstraße.

## **Abwasserversorgung, Oberflächenentwässerung**

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. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

## **Abwehrender Brandschutz**

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

## **Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserbevorratung von 48m<sup>3</sup>/h für max. 2 Stunden kann über das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau bereitgestellt werden. Zusätzliche Entnahmestelle zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/ h für max. 2 Stunden bietet ein bestehender, gut erreichbarer Löschwasserbehälter im Bereich der Max-Peinkofer-Straße.

## **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