

Zwecke und Ziele der Planung

Mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Karlsbader Straße“ soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 434/34 (Anwesen „Memelstraße 47“) die bisherige Baugrenze erweitert werden, um einen Anbau an das bestehende Gebäude zu ermöglichen und so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der hier einschlägige Bebauungsplan „Karlsbader Straße“, 15. Änderung, aus dem Jahr 1988, sieht im Umfeld der Memelstraße ein noch aus den 60er Jahren stammendes Konzept einer starr vorgegebenen städtebaulichen Struktur vor, welche in Teilen aktuell weder einer zeitgemäßen Bebauung noch der Realität entspricht.

Städtebaulich wird diese Anregung begrüßt, da der geplanten Realisierung dieser zusätzlichen Räumlichkeit bislang nur das begrenzte Baufeld entgegensprach, aber bei Beachtung der vorgegebenen Nutzungszahlen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes prinzipiell zulässig wäre. Zugleich kann mit dieser Änderung der grundsätzlich anzustrebenden Nachverdichtung bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen werden.

Über die rund 400 m entfernte Bushaltestelle „Königsberger Straße“ (Stadt-Buslinien 8 und 9) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Hervorzuheben sind die nah gelegenen Kindergärten bzw. –horte, Spielplätze sowie Sportanlagen. Zahlreiche Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar.

Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Karlsbader Straße“ wird durch die marginale Erweiterung der Baugrenze entlang der gesamten Breite des Anwesens und der weitestgehenden Beibehaltung der vorgegebenen Struktur nicht widersprochen.

Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich, d.h. das Anwesen „Memelstraße 47“, liegt unmittelbar östlich der Memelstraße in einem reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und umfasst das ca. 600 m² große Grundstück Fl.Nr. 434/34 der Gmkg. Haidenhof. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar westlich vorbeiführende Memelstraße.

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

Durch die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Geschoss- bzw. der Grundflächenzahl (GFZ, GRZ) wirkt sich die Bebauungsplanänderung nicht auf die Löschwasserversorgung aus.

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