

Bebauungsplan „Gütlbauerweg“ 23. Änderung

Gemarkung Haidenhof

Stadt Passau

Begründung zum Entwurf

auf der Grundlage des § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1 Einführung und Anlass der Planung
 - 1.2 Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und örtliche Planungen
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplanung
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Abstandsflächen
 - 4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.6 Verkehrliche Erschließung
 - 4.7 Weitere Erschließung
5. Grünordnung
6. Baugrund
7. Umweltbericht
8. Bauleitplanverfahren

Anlagen:

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstück, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan großteils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, soll im Norden eine Mischgebietsnutzung für eine angedachte Seniorenbetreuung mit Pflege und Wohnen, im südöstlichen Bereich eine Wohnnutzung mit Einfamilienhausbebauung geplant werden.

Die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbebauung wird städtebaulich begrüßt, da mit dieser Maßnahme in Haidenhof, einem Stadtteil, in welchem einer großen Nachfrage nach Bauland bislang nur ein kleines Angebot an freien Bauparzellen gegenübersteht, familiengerechtes Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelmarkt an der Neuburgerstraße) sowie auch Schulen (unmittelbar angrenzend z.B. Grundschule Haidenhof) und Kindergärten sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Geltungsbereich einschließlich der Ausgleichsflächen beinhaltet eine Fläche von insgesamt 3,96 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Haidenhof: Fl.Nrn 539/12, 532/11 TF, 532/36 TF, 530 TF., 531 TF, 529TF.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 2008 sind diese Flächen bis auf eine Teilfläche von Fl.Nr. 532/36 und 529 TF als landwirtschaftliche Flächen

ausgewiesen. Diese Nutzung wird aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Teilaufgabe der Landwirtschaft (Tierhaltung) nicht mehr aktiv ausgeübt. Im Bereich der Hofstelle „Gütlbauer“ ist bereits eine Mischnutzung (Pflegedienst) vorhanden

Mit der Änderung soll nun zwischen Hofstelle und Haidenhofschule ein Mischgebiet mit max. 3 Vollgeschossen umsetzbar sein.

Im südöstlichen Bereich sollen in der geplanten Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 31 Einfamilienhäuser verwirklicht werden.

Dieser städtebaulich hierfür geeignete Bereich schließt an die bereits bestehende Einfamilienhausbebauung entlang des Gütlbauerweges an.

Zwischen geplanter Wohnbebauung und dem vorhandenen Wald wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, in welcher auch das erforderliche offene Regenrückhaltesystem für die Oberflächenentwässerung des geplanten Baugebietes zu liegen kommt.

Am 19.07.2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hierzu einstimmig, dass ausgehend von den Planungsabsichten des Grundstückseigentümers und der Stadt Passau der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gütlbauerweg“ in diesem Bereich geändert werden soll

1.2 Planungsziel

In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung war dieser Bereich bereits mit einer Wohnbebauung überplant. Diese geplante Nutzung wurde jedoch auf Grund der Ausübung aktiver Landwirtschaft wieder zurückgenommen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Neuordnung der bislang landwirtschaftlich genutzten innerstädtischen Fläche ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gütlbauerweg“ Gemarkung Haidenhof geändert, um eine hier städtebaulich geeignete, attraktive und auch in wirtschaftlicher Hinsicht realisierbare Neunutzung dieser Fläche zu ermöglichen. In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung war dieser Bereich bereits mit einer Wohnbebauung überplant. Diese geplante Nutzung wurde jedoch auf Grund der Ausübung aktiver Landwirtschaft wieder zurückgenommen.

Der auf der Grundlage dieses Konzeptes erarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht zwischen Haidenhofschule und Hofstelle und dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet eine Mischnutzung vor, in südöstlicher Richtung ist beabsichtigt, die Lücke zwischen dem Gelände der Haidenhofschule und der Bebauung entlang des Gütlbauerweges mit einer Einfamilienhausbebauung zu schließen. Damit kann insbesondere der großen Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen, insbesondere im Stadtteil Haidenhof, in städtebaulich geeigneter Weise begegnet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gütlbauerweg“, 23. Änderung umfasst den Bereich zwischen Haidenhofschule und der Bebauung westlich des Gütlbauerweges.

Im Westen wird der Geltungsbereich von dem Schulareal und südwestlich von dem Wald entlang des Fuchsdobelbaches begrenzt. Nach Süden begrenzt die geplante Ausgleichsfläche, eine extensive Streuobstbaumwiese die Bebauung und stellt den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen her.

Der Geltungsbereich einschließlich der Ausgleichsflächen beinhaltet eine Fläche von insgesamt 3,96 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Haidenhof:

Fl.Nrn 539/12, 532/11 TF, 532/36 TF, 530 TF., 531 TF, 529TF.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

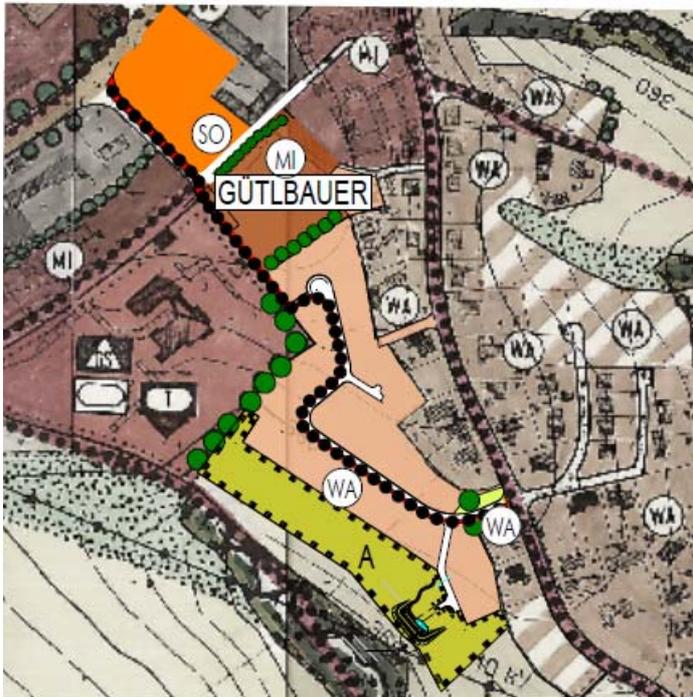
Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt.

Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den o.a. Bereich eine landwirtschaftliche Fläche aus, nur im nördlichen Bereich ist bereits ein Mischgebiet dargestellt. Im Bereich des Geltungsbereiches war ein öffentlicher Fußweg vorgesehen, der mit dieser Planung weiterhin sichergestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



FNP-Ausschnitt, berichtigt

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB)

insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Mischgebiet (MI)

Der nördliche Bereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der südöstlich davon gelegene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 im WA und mit 0,6 im MI festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 überschritten werden.

- Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 0,7 im WA und mit 1,5 im MI festgelegt.

4.3 Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Die Baukörper werden über Baugrenzen definiert, wobei entsprechend Art.6BayBO die Abstandsflächen einzuhalten sind. Dabei sind die Baugrenzen und die Firstrichtung der Dächer der Wohnhäuser so festgesetzt, dass sich die Baukörper weitestgehend parallel zur Hanglage ausrichten, dabei jedoch eine günstige Erschließung ermöglichen.

Durch die bewegte Topographie ergeben sich besondere Gebäudetypen.

Die Hangbauweise gewährleistet ein verträgliches Einfügen in die Landschaft. Die Baukörper sind angelehnt an die Geländegestalt zu situieren.

Die Garagen werden vorwiegend in Anbindung an das Wohngebäude als Grenzgaragen konzipiert, um ausreichend Durchblicke und eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten. Bei bergseitiger Erschließung werden max. zulässige Wandhöhen festgesetzt, die von der Abstandsregelung nach Art. 6BayBO befreien. Bei einer talseitigen Erschließung können die Garagen ins Gelände/den Hang eingebunden, und deren Dach kann begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

4.4 Grünordnung

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets

sind entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen. Als Ortsrandeingrünung dient die geplante Ausgleichfläche, die eine Streuobstwiese vorsieht. Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

4.5 Eingriffsregelung und Ausgleich

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 1 werden Vermeidung und Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB werden auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) an hier geeigneter Stelle zugeordnet.

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 530, bei welcher es sich um ein intensiv genutztes Grünland, einer Schnellwuchsplantage handelt, erfolgt der erforderliche Ausgleich. Hierzu ist auf der ca. 10 000 qm großen Fläche eine artenreiche Frischwiese mit extensiv genutztem Streuobstbaumbestand herzustellen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Das Mischgebiet ist verkehrsmäßig über die Südtiroler Straße erschlossen. Die Herstellung des fehlenden Bereichs (Ausrundung) der Südtiroler Straße wird mit dieser Änderung berücksichtigt. Das Wohngebiet wird über den Gütlbauerweg mit einer neu zu errichtenden Planstraße mit einer Gesamtbreite von ca. 7,50 m erschlossen.

Der geplante öffentliche Gehweg, der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Teil der Festsetzungen war, wird berücksichtigt.

Hervorzuheben ist, dass mit den Stadtbuslinien 1/2 und 8/9 eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Breslauerstraße“ liegt ca. 400 m vom geplanten Baugebiet entfernt.

4.7 Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage. Ein Mischwasserkanal durchquert das Baugebiet.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Dafür werden neue private Abwasser- und Regenwasserleitungen verlegt. Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Leitungen werden mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Es wird daher angestrebt – soweit technisch, wasserrechtlich bzw. naturschutzfachlich möglich – das Regenwasser ortsnah zu versickern.

Im Süden wird entlang der Einfamilienhausbebauung eine naturnah ausgebildete Entwässerungsmulde geführt, um eine Vernässung der hier geplanten Ausgleichsfläche zu vermeiden.

Oberflächenwasser, das weder versickert werden kann noch in privaten Zisternen gesammelt wird, wird über einen neu geplanten Regenwasserkanal in ein offenes Regenrückhaltesystem mit Verrieselung und gedrosselter Einleitung in den Duperbach bzw. Fuchsdoblach geführt.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer wurde von der Stadt Passau bereits eingeleitet. Weitere Details der Entwässerung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

Trinkwasser

Das Baugebiet wird künftig an das Trinkwasserversorgungssystem der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Elektrische Energie

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Passau und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann für das Mischgebiet über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau in der Neuburger Straße sichergestellt werden.

Im Rahmen der abhängigen Löschwasserversorgung werden aus Gründen der besseren Auffindbarkeit und Handhabung Überflurhydranten (mit 2 B-Abgängen) in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

5. Spielplatz

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets ist keine Spielfläche nötig, da in ca. 300 m Entfernung ein Spielplatz vorhanden ist, der aber für eine vernünftige Nutzung nicht ausgestattet ist. Dieser Spiel- und Bolzplatz an der Ritter-von-Scheuring-Straße, der derzeit keine vernünftige Nutzung erlaubt, soll im Rahmen der

Baugebietsausweisung mit ordnungsgemäßen Spielgeräten ausgestattet werden. Es wird hierfür ein Betrag von 40 000.- € als angemessen betrachtet.

6. Grünordnung

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Der angrenzende Baumbestand bleibt erhalten.

Die angrenzenden Flächen zum Wald werden auf Grund der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. In den angrenzenden Gehölzflächen sind alle Fichten, die den Bauparzellen vorgelagert sind, zu entfernen. Die Lücken sind entsprechend auszupflanzen.

7. Umweltbericht

Zum Bauleitplanverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, siehe hierzu „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gütlbauerweg“, 23. Änderung“ Umweltbericht vom 24.10.2016, erstellt vom Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller

8. Bauleitplanverfahren

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck Jürgen Dupper
Referat für Stadtentwicklung Oberbürgermeister