

Anlass und Ziel der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtspark“, Gemarkung Haidenhof und St. Nikola, aus dem Jahr 1986, wird auf dem bebauten Grundstücken Fl.Nrn. 587 und 588 Gmkg. Haidenhof, anstelle des früheren, bereits aufgelassenen Gaststättengebäudes (ehem. Gaststätte „Apfelkoch“ – Innstraße 80 und 82) künftig ein Mehrfamilienhaus ermöglicht. Die bislang hier festgesetzte Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet (WA)“ i.S.d. § 4 BauNVO bleibt unverändert.

Hierzu werden die bislang bestandsorientierten Festsetzungen zu den beiden o.a. Grundstücken geändert und insbesondere die Baufelder quartiersbezogen vergrößert. Der rückwärtige Grundstücksteil bleibt dabei weiterhin als (private) Grünfläche festgesetzt.

Die max. zulässige Geschossigkeit, sowie die max. zulässigen Gebäudehöhen werden erhöht und orientieren sich nun mit den getroffenen Festsetzungen (Geschoße: III + DG bzw. Wandhöhen: 12-13 m) an den unmittelbar südwestlich benachbarten Gebäude (Innstraße 82a und 82b). Die ebenfalls neu festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 gewährleistet eine für dieses Stadtquartier, das in unmittelbarer Nähe zum Klinikum sowie in fußläufiger Erreichbarkeit der Universitätsanlagen liegt, angemessene Bebauungsdichte.

Mit den festgesetzten Baufeldern wird die angrenzende Bebauung entlang der Innstraße fortgesetzt und der Straßenraum räumlich komplettiert. Die kubische Baukörperausbildung mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern knüpft insbesondere an benachbarte neuere Bauten an. Als ein Ausgleich für versiegelte Flächen wird eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.

Mit dieser, vom Grundstückseigentümer angeregten und städtebaulich zu begrüßenden Änderung des Bebauungsplanes, wird außerdem einer Nachverdichtung, d.h. dem Grundsatz von sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen und dringend benötigter Wohnraum im Bereich der Innstraße, bzw. in fußläufiger Nähe zum Klinikum sowie zur Universität zur Verfügung gestellt.

Die Erschließung dieser Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die südöstlich vorbeiführende Innstraße.

Hervorzuheben ist, dass dieser Bauplatz mit den nahe gelegenen Bushaltestellen „Apfelkoch“ und „Klinikum“ (Stadtbuslinien 8 und 9 sowie K3) über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV verfügt.

Abstandsflächen

Im Bereich der festgesetzten Baulinien, d.h. im südöstlichen Bereich des Baufeldes, sind geringfügige Unterschreitungen der in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegten Abstandsflächen zulässig. Diese Abweichung ist aufgrund der gegebenen Topographie erforderlich, um eine städtebaulich hier geeignete Raumbildung – d.h. insbesondere die Schließung des Straßenraumes – zu ermöglichen. Zusammen mit den hier festgesetzten max. zulässigen (zusätzlich auch auf NN bezogenen) Wandhöhen von 12,50 m und der

festgesetzten Baulinie ist für die südöstlich gegenüberliegende Bebauung eine ausreichende Besonnung und Belüftung sicher gestellt.

Freiflächengestaltung

Für die verschiedenen Freiflächen im Änderungsbereich werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen: Im rückwärtigen Bereich erfolgen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des vorhandenen bzw. verbleibenden naturnahen Grünraumes am Stadtpark, während im vorderen straßenzugewandten Bereich Festsetzungen zur Gestaltung eines klar definierten und durchgrüntes öffentlichen Erschließungsraumes getroffen werden.

Lage und Größe des Planungsgebietes

Der rund 3.860 m² große Änderungsbereich liegt nördlich der Innstraße bzw. westlich der Leonhard-Paminger-Straße. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Stadtzentrum (Ludwigsplatz) beträgt rund 1,7 km.

Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Auf die Informationen des DWA Hinweisblattes „Starkregen und urbane Sturzfluten“ wird als Hilfestellung hingewiesen. Drittgrundstücke dürfen durch derartige Maßnahmen nicht negativ beeinträchtigt werden.

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.

Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde – Bauordnungsamt, Rathausplatz 3, 94032 Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Entsprechender Auszug aus dem Gesetzestext (Stand Mai 2017):

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde

oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister