

Begründung zum Bebauungsplan
„Greppenweg“, 4. Änderung,
Gemarkung Haidenhof

I. Planungsgebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes „Greppenweg“, Gemarkung Haidenhof, 4. Änderung, befindet sich rund 5 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz) und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 803/8, 803/15, 803/16, 803/14 UND 796/2 TF., alle Gmkg. Haidenhof. Der östlich der Fürstenzeller Str. gelegene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 2600 m².

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser Planung soll auf der – aus dem Grundstück Fl.Nr. 803/8 („Hammerbachstr.“) herausgeteilten – rund 760 m² großen neu geschaffenen Fl.Nr. 803/15 im Rahmen einer Nachverdichtung ein weiteres Einfamilienhaus ermöglicht werden.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass das mit dieser Planung vorgesehene Einfamilienhaus der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird. Hiervon lediglich abweichend sollen nun auch Pult- und Flachdach als weitere Dachformen zulässig sein. Festzuhalten ist ferner, dass die in den 90er Jahren vorgesehene ursprüngliche Konzeption bereits eine ähnliche Bebauung vorsah.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinn § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen. Somit kann hier im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich zusätzlicher familiengerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

III. Erschließung

Die Erschließung ist über bereits bestehende öffentliche Straßen möglich. Die Hammerbachstraße ist noch nicht vollständig hergestellt. Für den Ausbau ist ein einseitiger Gehweg geplant. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist über die unmittelbar anliegende Stadtbushaltestelle (Linie K4) gegeben. Das Ortszentrum von Neustift mit seinen Versorgungseinrichtungen liegt rund 600 m entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen.

IV. Kanalisation

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. Da eine Versickerung oder ein Ableiten des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer nicht bzw. nur bedingt möglich ist, wird eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Passau angestrebt. Die Einleitung des Oberflächenwassers soll daher, nach geeigneter Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung (ggf. gedrosselte Einleitung usw.) ausgeführt bzw. betrieben 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.

Garagen und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

V. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

VI. 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 § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister