

Bebauungsplan

„Rosenau“, 44. Änderung

Gemarkung Grubweg

STADT PASSAU

Begründung zum Bebauungsplan
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. Immissionsschutz
6. Grünordnung
7. Baugrund
8. Umweltbericht
9. Bauleitplanverfahren

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstück, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, soll eine zeitgemäße Wohnbebauung geplant werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 16 770 m² und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Grubweg: Fl.Nrn 313, 312/9 TFl., 409/5 TFl., 409/11 TFl., 409/122 TFl., 411 TFl., 421/12 TFl., sowie Teile der angrenzenden Straßenfläche von Fl.Nr. 411/5.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 sah eine Zulässigkeit von mehreren Wohnblöcken mit III bis VIII Vollgeschossen vor. Dieses Konzept kann aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Teilbebauung nicht mehr verwirklicht werden.

Mit der Änderung sollen in gestaffelter Form Mehr- und Einfamilienhäuser verwirklicht werden. Die Mehrfamilienhäuser mit max. bis zu 4 Vollgeschossen sollen vorwiegend im südlichen Bereich und unmittelbar entlang der Englmeierstraße verwirklicht werden.

Diese städtebaulich hierfür geeigneten Bereiche leiten zu den bereits bestehenden massiveren Baukörpern entlang der Englmeierstraße bzw. Waldschmidtstraße über.

In der Stadt Passau besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Ziel soll es sein, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen. Deshalb wird auf einer Teilfläche vom Baugebiet WA5 Sozialer Mietwohnungsbau festgesetzt.

Da auf dem Areal bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baurecht für Geschosswohnungsbau besteht, gilt bei diesem Baugebiet eine abweichende Regelung zum Sozialen Mietwohnungsbau.

Im nach Norden bzw. Westen anschließenden Bereich ist Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Einfamilienbebauung soll sich dabei teilweise auch über die Aufschüttungsfläche im Norden des Grundstücks erstrecken. Der bislang – insbesondere aufgrund der ursprünglich geplanten massiven Mehrfamilienhausbebauung – hier vorgesehene, jedoch nie realisierte öffentliche Bolzplatz entfällt.

Zum westlich angrenzenden bewaldeten Dobl bzw. Biotop wird ein angemessener Grünstreifen festgesetzt, in welchem auch das erforderliche Regenrückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes zu liegen kommt. Die bislang festgesetzte Gebietsart, Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, bleibt unverändert.

Am 10.11.2015 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hierzu einstimmig, dass ausgehend von den Planungsabsichten des Grundstückseigentümers der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rosenau“ in diesem Bereich geändert werden soll

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung soll die Neunutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten innerstädtischen Fläche ermöglicht werden. Damit kann ungeordneten städtebaulichen Entwicklungen entgegen getreten und die Fläche einer Neuordnung zugeführt werden.

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rosenau“ Gemarkung Grubweg geändert, um eine hier städtebaulich geeignete, attraktive und auch in wirtschaftlicher Hinsicht realisierbare Neunutzung dieser Fläche zu ermöglichen.

Der auf der Grundlage dieses Konzeptes erarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Englmeierstraße aufgrund der bereits vorhandenen dichteren Bebauung einen Geschosswohnungsbau und in den nördlich und westlich davon gelegenen Bereichen eine Einfamilienhausbebauung vor.

Damit kann insbesondere der großen Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen, insbesondere im Stadtteil Grubweg, in städtebaulich geeigneter Weise begegnet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenau“, 44. Änderung umfasst den westlich der Englmeierstraße gelegen Teil zwischen einem bebauten Mischgebiet im Norden und einer Wohnbebauung im Süden.

Im Westen wird der Geltungsbereich von einer Waldfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich einschließlich der Trasse für die Ableitung des Oberflächenwassers beinhaltet eine Fläche von ca. 16 770 m² und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Grubweg: Fl.Nrn 313, 312/9 TFl., 409/5 TFl., 409/11 TFl., 409/122 TFl., 411 TFl., 421/12 TFl., sowie Teile der angrenzenden Straßenfläche von Fl.Nr. 411/5.

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 ein Allgemeines Wohngebiet aus, nur im nördlichen Bereich war ein Bolzplatz vorgesehen, der aufgrund der ursprünglich geplanten massiven Bebauung vorgesehen war, entfällt mit dieser Planung. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung - soweit erforderlich- angepasst.

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.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Baufelder WA 1 bis WA 5 werden als Allgemeine Wohngebiete (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:

- Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 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 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 1 und WA 2 sowie mit 1,2 im WA 3 -5 festgelegt.

4.3 Bauzwang

Eine Bebauung innerhalb einer hierfür städtebaulich angemessenen Frist mit entsprechenden Regelungen ist sicherzustellen. Die Regelungen und Fristen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Passau vereinbart.

Die Festschreibung des Bauzwangs ist erforderlich, um eine zeitnahe Umsetzung des Baugebietes sicher zu stellen und insbesondere eine städtebaulich unerwünschte „Grundstückshortung“ auszuschließen.

4.4 Sozialer Mietwohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau soll auf der Fläche WA5 berücksichtigt werden. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 7 BauGB sind im Teilbaugebiet WA5 mit Haus 4 auf ca. 1000 qm Bruttogeschossfläche Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu erstellen. Regelungen und Festlegung der Fristen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt.

4.5 Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Mit der Neukonzipierung entsteht im Stadtteil Grubweg ein Ort, an dem qualitativ hochwertiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur möglich wird. Das hier verfolgte städtebauliche Konzept erfordert eine straßenbegleitende Bebauung an der Englmeierstraße. Um den Charakter in diesem von Geschoßwohnungsbau geprägten Bereich gerecht zu werden und in Fortsetzung der umgebenden Kubatur wird hier von den Abstandsflächenregelung der BayBO abgewichen. Die Baukörper werden über Baugrenzen/-linien und max. zulässigen Wandhöhen definiert.

Bei Ausschöpfung dieser Regelung ist bei der Nachbarbebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung mit der Baugrenzenausweisung sichergestellt. Gegenüber der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.6 Grünordnung

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind Anlagen von Wildgehölzhecken mit Baumpflanzungen vorgesehen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist verkehrsmäßig durch die Englmeierstraße sowie rückwärtig durch eine neu zu errichtende Ringerschließung in einer Breite von ca. 6,30 m mit Ausführung in verkehrsberuhigter Weise erschlossen.

Im Bereich der Zufahrt bis zur Ringerschließung ist ein ca. 0,75 m breiter Randstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau von Bebauung, Einfriedung und Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Zur Verbesserung der Wegesituation wird der Gehweg entlang der Englmeierstraße auf 2,50 m verbreitert.

Hervorzuheben ist, dass mit den Stadtbuslinien 1,2 und K2 eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Englmeierstraße“ liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet.

4.8 Weitere Erschließung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Abwasseranlage und ist derzeit im Mischsystem an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Künftig wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert. Dafür werden neue öffentliche Abwasser- und Regenwasserleitungen verlegt. Die im Plangebiet vorhandenen und neu zu errichtenden öffentlichen Leitungen auf Privatgrund werden

mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt gesichert. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken mit Drosselung der Einleitungsmenge in den Vorfluter, den „Rosenauer Bachl“ eingeleitet.

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 in ein geeignetes Gewässer einzuleiten. Hierzu ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind rechtzeitig vom Bauwerber bei der Stadt Passau / Umweltschutz-Wasserrecht zu beantragen.

Die weiteren 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 für das gesamte Baugebiet wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau sowie einen neu zu errichtenden unterirdischen Löschwasserbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt.

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. Immissionsschutz

Die erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen zum Betrieb der Tiefgarage werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens entwickelt und falls erforderlich in den Genehmigungsbescheid übernommen.

Dort kann dann auch festgelegt werden, ob und ggf. wie möglicherweise entstehende Immissionsorte innerhalb des Planungsgebietes vor einwirkenden

Geräuschimmissionen aus diesen Anlagen zu schützen sind.

6. Grünordnung

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der angrenzende Baumbestand bleibt mit Ausnahme für die Anlage der Entwässerungseinrichtungen erhalten.

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind Anlagen von Wildgehölzhecken mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Wasserrechtsverfahren, welches parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird und dem Bereich der Oberflächenentwässerung (Fl. Nrn. 411 TF, 409/11 TF, 421/12TF, 409/122 TF, 409/5TF und 413 TF) umfasst, werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff durch den erforderlichen Bau einer Regenrückhalteanlage und Ableitung des Regenwassers behandelt und festgesetzt. So sind gefährdete Bereiche, wie Quellen, Bachlauf etc. durch Maßnahmen wie Verlegen von Bachschotter und Wasserbausteinen zu sichern. Im näheren Umgriff der Leitungstrasse sind Initialpflanzungen mit heimischen Bäumen und Wildsträucher vorzunehmen.

Die Baumaßnahmen bedürfen einer ökologischen Betreuung und Überwachung.

7. Baugrund

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdauffüllung.

Im Hang- und Aufschüttungsbereich wurden Bodenuntersuchungen gemacht.

Siehe hierzu Geotechnischer Bericht der Fa. GEO, Osterhofen Nr. B1503049 für das Baugebiet Passau/Grubweg, westlich der Englmeierstraße, Flurnummer 313, Gemarkung Grubweg vom 01.06.2015.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand wird die Gründung der Gebäude im Aufschüttungsbereich überwiegend in den gering tragfähigen und stark kompressiblen weichen bis steifen Schluffen und Tonen und teils in stark schluffigen Sanden der Decklagen erfolgen. Ohne Zusatzmaßnahmen ist eine Gründung in diesen Schichten aus setzungs- und bautechnischen Gründen nicht zu empfehlen.

Es wird daher eine Gründung mittels eines **Bodenaustausches** $\geq 2,0$ m zur Erstellung eines **Gründungspolsters** unter Bodenplatten empfohlen.

Von einer Streifen- bzw. Einzelfundamentgründung wird in den stark setzungsempfindlichen Böden abgeraten, da bei einer Plattengründung wesentlich geringere und einheitlichere Setzungsvorgänge zu erwarten sind.

Alternativ kann auch die Gründungsvariante einer **Baugrundverbesserung im CSV Verfahren** angewendet werden, das sowohl flächig unter tragenden Bodenplatten als auch punktuell unter Einzel- und Streifenfundamenten ausgeführt werden kann.

Die näheren Details zur Ausführung, Statik und zum Schutz baulicher Anlagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

8. Umweltbericht

Zum Bauleitplanverfahren wurde ein verkürzter Umweltbericht erstellt, siehe hierzu „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenau“, 44. Änderung“ Umweltbericht vom 06.12.2016, erstellt vom Planungsbüro Karl Greiner

9. 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 bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen eines einfachen Umweltberichtes berücksichtigt.

Umweltbetreffende Belange werden berücksichtigt und - soweit erforderlich – auch im Rahmen der Abwägung behandelt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister