

Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 109. Änderung Juni 2015



Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) „Thann“;
Gemarkung Heining

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau wird im südlichen Bereich von Thann in der Gemarkung Heining – zwischen dem Dobl und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Neustifter Straße bzw. des Doblsteiner Weges – geändert:

Anstelle des bisher hier ausschließlich dargestellten geplanten Mischgebietes (MI) wird im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Der nördliche Teilbereich wird als Mischgebiet (MI) gem. 6 BauNVO dargestellt.

Der bislang bereits dargestellte geplante Trasseverlauf einer Verbindungsstraße von der Neustifter Straße zur Steinbachstraße wird in diesem Bereich angepasst und leicht nach Norden verschwenkt.

Die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist über eine neu zu errichtende Straße zum nordwestlich gelegenen Teil der Neustifter Straße hin vorgesehen.

Zwischen dem vorhandenen Dobl im Osten und der geplanten Wohnbebauung wird eine Ausgleichsfläche dargestellt. Die Ermittlung und konkrete Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren „Wohnen Kohlbruck“, Gmkg. Heining.

Das neu geplante allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von knapp 2,5 ha während das Mischgebiet über rund 0,9 ha verfügen soll. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Heining, rund 4 km westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz).

Städtebauliches Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (hier insbesondere die auf der Neustifter Straße verlaufende Stadtbuslinie) ist gegeben.

Mit diesem Baugebiet kann eine bestehende Lücke innerhalb bereits bebauter Bereiche teilweise geschlossen werden, die bereits seit geraumer Zeit als Bauland im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es liegt damit ein idealer Bereich für die angestrebte Bebauung vor. Alternative Standorte für ein derartiges Wohn- bzw. Mischgebiet würden – mangels entsprechender Flächen bzw. Lücken – zu einer Ausdehnung der Bebauung hinein in den Außenbereich führen.

Die für die Baulandausweisung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich im unmittelbaren Umfeld, hier vor allem im Bereich des östlich angrenzenden Dobl, nachgewiesen. Bezüglich der Details sowie der einzelnen Auswirkungen auf die Umwelt wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Parallel zu der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der entsprechende Bebauungsplan „Wohnen Thann“, Gemarkung Heining, aufgestellt.

Stadt Passau, den

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister