



Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan „Universität“, 4. Änderung Gemarkung St. Nikola

Anlass und Ziel der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Universität“, Gemarkung St. Nikola, aus dem Jahr 1975, wird auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nrn. 287/17 künftig ein sogenanntes „Gründerzentrum“ ermöglicht. Die bislang hier festgesetzte Art der baulichen Nutzung eines „Sondergebietes (SO)“ i.S.d. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unverändert bestehen.

Die Festsetzung einer Baulinie mit Höhenbegrenzung über NN in einem Teilbereich zum Rosenbergerweg hin, ermöglicht bei der eingegengten Grundstückssituation einen wirtschaftlichen Baukörper, der sich in die Bestandsbebauung einfügt und Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude in ausreichender Weise gewährleistet.

Mit der geplanten Bebauung können die Bestandsbauten entlang der Innstraße in geeigneter Weise fortgeführt und der Straßenraum räumlich komplettiert werden. Die kubische Baukörperausbildung mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern knüpft ebenfalls passend an die Bauweise der unmittelbar angrenzenden Bebauung an.

Städtebaulich wird die Maßnahme begrüßt, da damit eine hochwertige Infrastruktur im Stadtgebiet für Existenzgründer im Bereich Digitalisierung sowie ein tragfähiges Netzwerk sowohl für Jungunternehmer als auch etablierte Unternehmen geschaffen werden kann.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nordwestlich vorbeiführende Innstraße und weiter über den südwestlich gelegenen Rosenbergerweg, welcher derzeit als Promenadenweg nur für Fußgänger und Radfahrer frei ist und nun im Änderungsbereich als Anliegerstraße („Anlieger frei“) zur Erschließung der o.a. Fl.Nr.287/17 sowie das Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 287/3 festgesetzt wird.

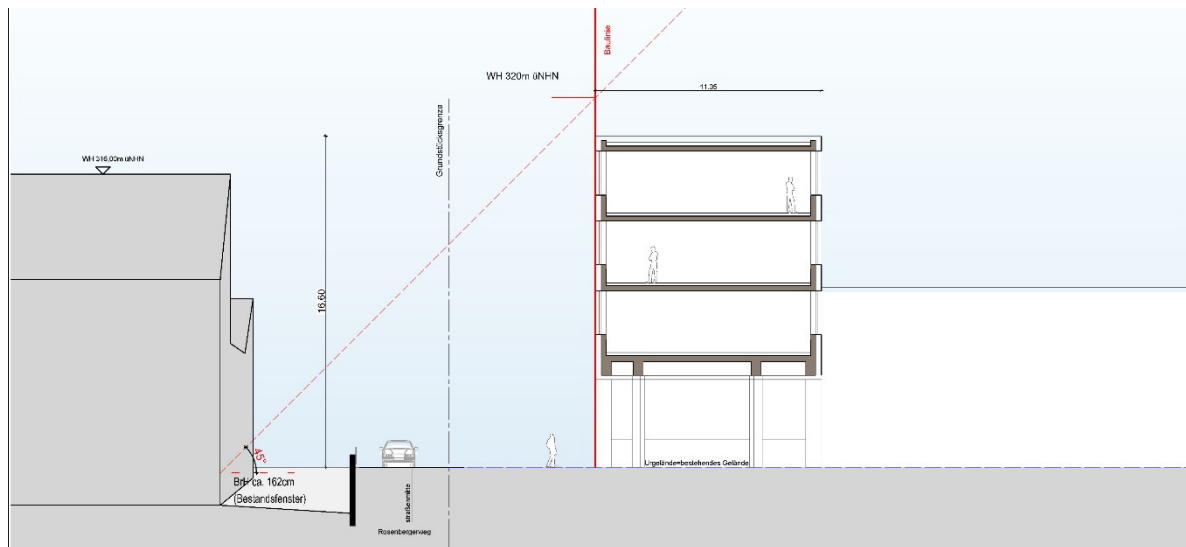
Das Baugebiet verfügt mit den Stadtbuslinien 8/9 sowie K3 der nahe gelegenen Bushaltestellen „Apfelkoch“ und „Klinikum“ über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

Abstandsflächen

Im Bereich der festgesetzten Baulinie, südwestlich des Baufeldes, ist eine Unterschreitung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung notwendig, da der beabsichtigte Baukörper für das Gründerzentrum Passau durch die eingegengte Grundstückssituation bei einer gleichbleibenden Abstandsflächenregelung zu einer niedrigeren, unter dem Traufniveau der unmittelbar angrenzenden Bebauungen liegen würde. Funktion der Abstandsflächen ist es, durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung zu gewährleisten.

Diese erforderlichen Faktoren, d.h. entsprechend notwendige Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke, werden mit der vorliegenden Planung sichergestellt, zumal auf der westlichen Seite zwischen geplanter Bebauung und Bestandsbebauung des benachbarten Grundstücks eine öffentliche Erschließungsstraße liegt. Im Osten schließt ein niedrigerer Zwischenbau an.

Flächen für notwendige Nebenanlagen, besonders Garagen und Stellplätze (Art. 47), sowie für den Brandschutz werden durch die abweichende Abstandsflächentiefe nicht beeinträchtigt.



Lage und Größe des Planungsgebietes

Das rund 20.660 m² große Flurstück liegt südlich der Innstraße bzw. östlich des Rosenbergerweges. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Stadtzentrum (Fußgängerzone / Ludwigsplatz) beträgt rund 1,8km.

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. 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.

Falls die befestigte Fläche des Grundstücks über 800 m² beträgt, ist zudem ein Überflutungsnachweis zu führen.

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.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden kann aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

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. die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kohlbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister