

Begründung zum Bebauungsplan „Schneckenberg Nord“, 6. Änderung Gemarkung Grubweg

1. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem im Bereich der Sportanlage Grubweg erwiesenermaßen ein großer Bedarf an Räumlichkeiten zur Nutzung für Vereinszwecke besteht, soll dieser Nachfrage nachgekommen und auf Fl.Nr. 44/92 der Gmkg. Grubweg, eine Baugrenze zur Ermöglichung eines Vereinsheimes festgesetzt werden, um so zur Festigung des Vereinslebens in diesem Stadtteil beizutragen. Insbesondere kann damit auch eine Einrichtung zur Förderung des Breitensports und der Jugendertüchtigung geschaffen werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb das Baufeld als eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bezogen auf diese Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Nachdem die restliche Grundstücksfläche Fl.Nr. 44/92 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schneckenberg – Nord“ als „Grünfläche“ festgesetzt ist, ist auch ein geringerer Grünflächenanteil von 20 % im Bereich o.a. Gemeinbedarfsfläche städtebaulich durchaus vertretbar. Eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ durch Zufahrten und Stellplätzen ist daher möglich.

Städtebaulich wird die Änderung begrüßt, da durch die angestrebte Bebauung auf o.a. Grundstück unter Nutzung von Synergieeffekten dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen werden kann.

Mit den vorbeiführenden Stadtbuslinien ist zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, welche insbesondere jugendlichen Vereinsmitgliedern zu Gute kommt, ebenfalls gewährleistet.

Durch diese maßvolle Änderung bzw. Innenentwicklung sind keine negativen Auswirkungen auf das nebenliegende Baugebiet zu erkennen. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Schneckenberg Nord“ wird damit nicht widersprochen.

2. Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Rasenspielfeldes bzw. des festgesetzten Sportplatzes auf Fl.Nr. 44/92 der Gmkg. Grubweg. Die Erschließung ist über die unmittelbar angrenzende öffentliche Straße „FirmianguT“ gewährleistet. Die erforderlichen Parkplätze können im Umfeld der Sportanlage bzw. des neu entstehenden Baukörpers nachgewiesen werden.

3. Bodendenkmal

Der geplante Neubau des Vereinsheimes in Grubweg liegt südlich des ehem. Adelssitzes FirmianguT und damit im Bereich der barockzeitlichen Gartenanlage, zu der auch der „Schneckenberg“ gehörte. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Neubau in Teile des Gartens mit Resten der Gartenarchitektur eingreift. Deshalb ist gem. Art. 7 Abs. 1 und 4 BayDSchG eine archäologische Ausgrabung unabdingbar. Für die Durchführung dieser Maßnahme und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind einzuhalten.

4. 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 in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO a.F (nunmehr Art. 12 BayBO n.F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

5. Abwasserversorgung, Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah 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 des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

6. Immissionsschutz

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung müssen die Bestimmungen der 18. BIMSCHV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beachtet und die darin enthaltenen Immissionswerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

7. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Erweiterung der sportlichen Anlage ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister