

Begründung zum Bebauungsplan

„von - Rudhart – Straße“

Gemarkung Haidenhof

1. Planungsgebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes „von – Rudhart – Straße“ liegt westlich des Stadtzentrum zwischen dem Schießstattweg und der Neuburger Straße und beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 87/5 und eine Teilfläche von Flurnummer 87/4, jeweils Gemarkung Haidenhof.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1680 qm.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser Planung soll zwischen der evangelischen Friedenskirche und der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung nördlich des Grundstückes eine Nachverdichtung nach Veräußerung der Grundstücksfläche durch die evangelische Kirche ermöglicht werden.

Mit dieser Schaffung von Baurecht für Wohnen wird dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinne § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen.

Durch die sehr gute Anbindung an die Schulen an der Neuburger Straße eignet sich diese Fläche hervorragend für familiengerechten Wohnraum.

3. Erschließung

Die neue Baufläche wird über die von-Rudhart-Straße erschlossen.

Die öffentliche Anbindung ist über die Neuburger Straße und den Schießstattweg gesichert. Haltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 250m.

4. Entwässerung

Gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Wird mit Hilfe eines Sickerversuches nachgewiesen, dass eine Versickerung ausscheidet und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, kann in Ausnahmefällen eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal erlaubt werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers muss daher, nach geeigneter Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung mit gedrosselter Einleitung einer Zisterne ausgeführt bzw. betrieben werden.

Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen 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. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang- und Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

5. Energie- und Wasserversorgung

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

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Anforderungen

Durch die unmittelbare Nähe zu einer Biotopfläche westlich des Grundstückes ist sehr sorgsam mit der Situierung der Baukörper umzugehen. Ein erhaltenswerter, aber nicht geschützter, Nussbaum im westlichen Bereich des Grundstückes soll durch die Ausweisung einer kleineren Baufläche westlich davon im Bestand gehalten werden. Hierdurch kann eine sinnvolle Dichte auf dem Grundstück erreicht werden.

Die Wurzelbereiche der Bestandsbäume sind mit entsprechenden Maßnahmen während der Baumaßnahme zu schützen. Diese Flächen dürfen nicht überbaut bzw. versiegelt werden

7. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung 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 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.

Als Bestandteil der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher die Vermeidungs-, Schutz- und Sicherungsmaßnahmen der im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Gehölze und deren Wurzelbereiche im Sinne der Festsetzungen unter Ziff. (6) berücksichtigt und darlegt. Die unter Ziff. (6) geregelte Auflage, dass bereits im Vorfeld der Baumaßnahme ein Baumfachmann hinzu zu ziehen ist, der mit zeitlichem Vorlauf (1 Jahr) Maßnahmen wie einen Wurzelvorhang im Hinblick auf die künftige Baugrube veranlassen kann, bleibt davon unbenommen.

Passau, 16.08.2018

Peter Kemper
Stadt Land Leben GbR