Begründung zum Bebauungsplan „GE – GI Simmerlingweg“, 3. Änderung, Gmkg. Haidenhof

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „GE – GI Simmerlingweg“ bzw. „GE – GI Simmerlingweg“, 1. Änderung, Gmkg. Haidenhof, soll geändert werden, um anstelle der bislang in diesem Bereich ausgewiesenen Parkflächen auf den Fl.Nrn. 710/5, 710/6, 710/17, 417/24, ein Mischgebiet (MI) – insbesondere zur Ermöglichung von Geschäfts- und Bürogebäuden – festsetzen zu können.

Weiterhin sollen in diesem Zuge zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen für die Optimierung des Verkehrsflusses am Knoten Vornholzstraße-Simmerlingweg festgesetzt werden. Mit dieser Änderung kann daher die verkehrliche Situation in diesem Bereich erheblich verbessert und gleichzeitig auf einer obsolet gewordenen Parkfläche – unter Nutzung von Synergien und der bereits vorhandenen Infrastruktur - insbesondere ein ansprechendes Angebot für die seit Jahren wachsende Nachfrage nach mischgebietsverträglichen Gewerbeflächen (Geschäfts- und Büroeinheiten o.ä.) geschaffen werden. Dies stellt zudem eine geeignete, attraktive und auch in wirtschaftlicher Hinsicht realisierbare Maßnahme zur Neunutzung dieser Fläche sowie zur Ermöglichung eines Lückenschlusses durch Errichtung eines mischgebietsverträglichen Gebäudes zwischen den Bebauungen entlang des Simmerlingwegs sowie der Vornholzstraße dar.

Der o.a. Bereich wird daher als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt jedoch eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich des Wohnens. Damit kann gewährleistet werden, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zum angrenzenden Ausbildungsbetrieb der Handwerksammer entstehen. Als Maß der baulichen Nutzung findet die für Mischgebiete übliche Grundflächenzahl von 0,6 und Geschoßflächenzahl von 1,2 Anwendung. Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf III festgelegt, um, aufgrund des Höhenversatzes, eine höhengleiche Anpassung an die Bebauung auf Flur-Nr. 711 zu ermöglichen. Als max. Wandhöhe wird 390,10 m über NN definiert.

Städtebaulich wird die angeregte Bebauungsplanänderung begrüßt, da neben dem grundsätzlich anzustrebenden sparsamen Umgang von Grund und Boden bzw. der Nachverdichtung in hierfür geeigneten Bereichen ein städtebaulich geeigneter Übergang zwischen dem angrenzenden Gewerbe einerseits und der Wohnbebauung andererseits geschaffen und zugleich auf einer bereits versiegelten Fläche eine dem Umfeld angemessene mischgebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden kann.

Zudem können im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung die seit Jahren bestehenden Bestrebungen der Stadt, Verbesserungen im Verkehrsfluss, herbeizuführen, durch die nun mögliche Straßenaufweitung des Simmerlingweges, weiter konkretisiert werden.

Dieser Bereich eignet sich nicht zuletzt aufgrund der optimalen Anbindung an den ÖPNV besonders gut für eine Nachverdichtung bzw. die geplante Gebäudenutzung.

2. Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Straßenkreuzung Simmerlingweg und Vornholzstraße und umfasst eine Fläche von ca. 2.034 m². Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Stadtzentrum (Lud-

wigsplatz) beträgt 3,5 km. Die Erschließung dieser Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die Vornholzstrasse.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

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.

Der Flächennutzungsplan weist für den o.a. Bereich noch Parkflächen aus und wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

4. Weitere Erschließung

Abwasserentsorgung, 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.

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. Sofern die im Plangebiet allen aus dem Wasserleitungsnetz mittels Hydranten verfügbare Löschwassermenge als nicht ausreichend anzusehen ist, muss die Löschwasserversorgung bzw. der Brandschutz z.B. durch Heranziehung von Löschwasserentnahmemöglichkeiten in fußläufiger Nähe in Abstimmung mit der Brandschutzstelle bzw. einem Löschwasserbehälter im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungs- bzw.

Freistellungsverfahren einvernehmlich mit der Brandschutzstelle der Feuerwehr geregelt und abgestimmt werden.

5. 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 entsprechenden Belange werden dabei durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck

Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper

Oberbürgermeister