



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans
„Stadtpark“
der Stadt Passau, Gemarkung Haidenhof

TEIL G

26.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen und Ausgangssituation	S.03
1.1 Allgemeines	S.03
1.2 Geltungsbereich	S.03
1.3 Eigentumsverhältnisse	S.04
1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen	S.04
1.5 Anlass und Ziel der Planaufstellung	S.06
2. Plangebiet	S.07
2.1 Lage im Stadtgebiet	S.07
2.2 Bestand und Nutzung	S.07
2.3. Verkehr, Fuß- und Radwege	S.08
2.4 Emissionen / Immissionen / Altlasten	S.08
2.5 Natürliche Grundlagen	S.08
3. Inhalt der Planung	S.10
4. Auswirkungen der Planung	S.15
4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	S.15
4.2 Verkehr	S.15
4.3 Ver- und Entsorgung	S.15
4.4 Auswirkungen auf Natur und Artenschutz	S.15
4.5. Soziale Auswirkungen	S.16
4.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild	S.16
5. Planungsstatistische Zahlen	S.16

1. Planungsvoraussetzungen und Ausgangssituation

1.1 Allgemeines

In der Sitzung vom 17.04.2018 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Einleitungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtpark“ gefasst. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll insbesondere ein Sondergebiet „Studentisches Wohnen“ auf einer Fläche von ca. 3.000 m² festgesetzt werden.

Für die gegenständliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Stadtpark“ wurde im März 2018 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese dient als Grundlage für die städtebauliche Struktur.

1.2 Geltungsbereich

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 197/112 und Teile der Flurnummern 197/14, 201/10 und 197/21 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

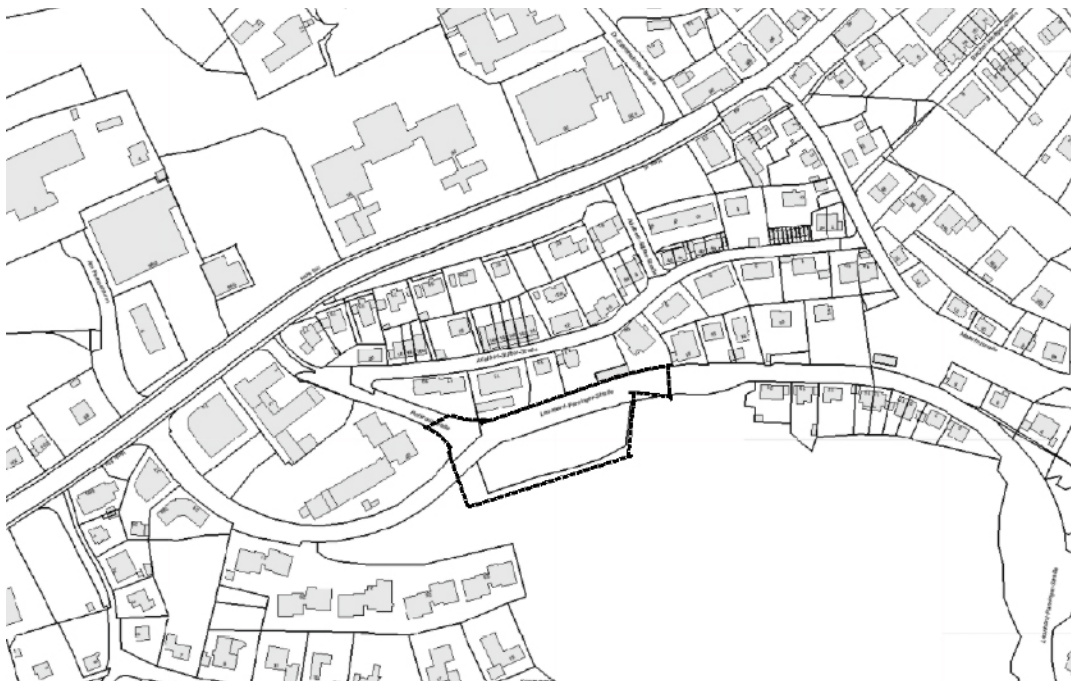


Abbildung 1 Geltungsbereich

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Umgriff der Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum einer Anstalt des öffentlichen Rechts oder im Eigentum der Stadt Passau.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

Verfahren

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO liegen unter 20.000 m². Das Bauleitplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Regional- und Landesplanung

Im Regionalplan Donau-Wald heißt es in AIII 2.5.2 (G): „Es ist von besonderer Bedeutung, das Oberzentrum Passau in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben: [...] die Abrundung im oberzentralen Kultur- und Bildungsreich.“

Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegende Fläche des Parkplatzes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (mit einem Hinweis auf Parkplatz) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Passau aus dem Jahr 2012 wird in der Maßnahme 7.4.18 die Notwendigkeit beschrieben, dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Studenten zu begegnen.

Bauleitplanung

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5.16 „Stadtpark“, Gemarkung Haidenhof und St. Nikola aus dem Jahr 1986.

Die Lage der Straßen im Ursprungsbebauungsplan entspricht nicht der Bestandssituation. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden diese im Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung angepasst. Das Gleiche gilt für die verzeichneten Kanaltrassen.

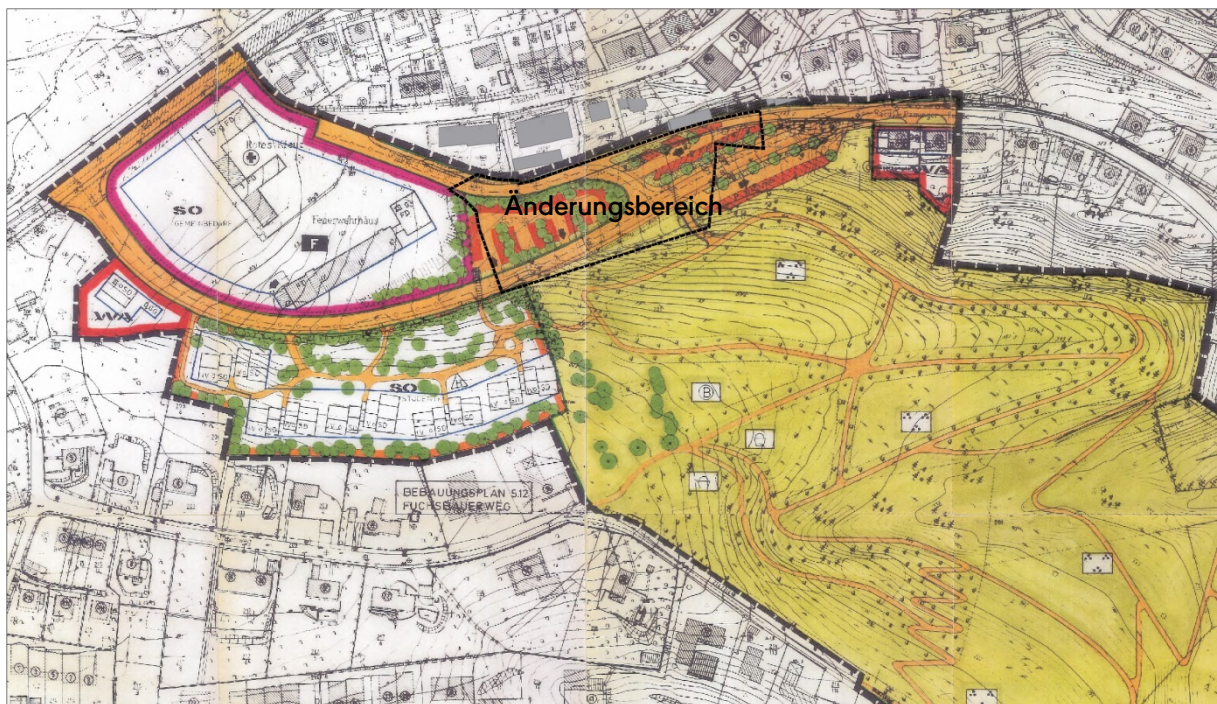


Abbildung 2 Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung im Ursprungsbebauungsplan

1.5 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Umgriff des Ursprungsbebauungsplans „Stadtpark“ und in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich besteht bereits ein Studentenwohnheim mit 254 Plätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll auf einer ca. 3.000 m² großen Fläche ein Studentenwohnheim mit etwa 110 Wohneinheiten zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs von Studierenden ermöglicht werden. Der derzeit bestehende Parkplatz am Stadtpark wurde dafür als geeignete Fläche angesehen und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten untersucht.

Der Standort ist geeignet, unter dem Aspekt der Innenentwicklung auf einem bereits versiegelten Areal die benötigten Flächen für studentisches Wohnen zur Verfügung zu stellen. Durch den Neubau eines Studentenwohnheims wird die angespannte Wohnraumsituation für Studenten in Passau entlastet.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt süd-westlich der Altstadt, am nördlichen Rand des Stadtparks und in der Nähe der Universität Passau. Es wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- nach Norden durch die Flurnummern 197/44, 197/41, 197/28, 197/26, 197/43
- nach Osten, Süden und Westen durch Teile des Stadtparks, sowie den weiteren Verlauf der Leonhard-Paminger-Straße bzw. der Rotkreuzstraße

2.2 Bestand in der Umgebung und derzeitige Nutzung

Umgebung

Entlang der Nordseite der Leonhard-Paminger-Straße besteht eine Wohnbebauung mit bis zur fünf Geschossen. Östlich des Plangebietes findet sich entlang des Stadtparks eine aufgelockerte, ebenfalls mehrgeschossige, Wohnbebauung.

Am Kreuzungspunkt Leonhard-Paminger-Straße / Rotkreuzstraße befindet sich eine Feuerwache mit einem viergeschossigen Verwaltungsbau.

Das südlich gelegen Studentenwohnheim besteht aus einer Kette von Gebäude, die in ihrer Geschossigkeit zwischen 4 und 5 Geschossen wechseln.

Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz für das bereits vorhandene Studentenwohnheim (Leonhard-Paminger-Straße) und zum Teil als öffentlicher Geh- und Radweg genutzt.

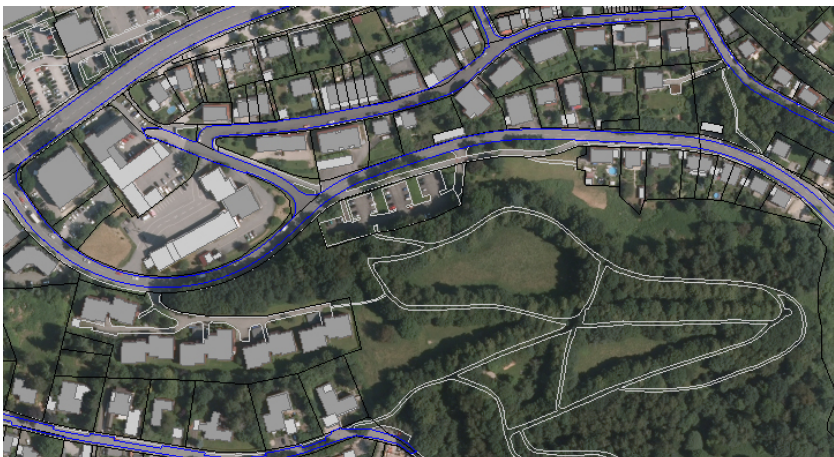


Abbildung 3 Ausschnitt aus der Basis Karte der Stadt Passau, www.o-sp.de

2.3 Verkehr, Fuß- und Radwege

Das Gebiet wird verkehrlich über die Leonhard-Paminger-Straße erschlossen.

Der Geh- und Radweg verläuft im Bereich des Parkplatz durch eine Baumreihe separiert von der Fahrbahn.

2.4 Emissionen / Immissionen / Altlasten

Schallimmissionen

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Wohnnutzung grundsätzlich möglich.

Altlasten

Für einen nicht unwesentlichen Teil des Plangebietes ist nach Unterlagen der Stadt Passau eine Erddeponie verzeichnet. Laut Umweltamt der Stadt Passau handelt es sich dabei um eine Geländeauffüllung mit Erdreich aus dem Zeitraum 1960-1970.

Da wegen der Auffüllungen geologische Untersuchungen im Rahmen der Genehmigungsplanung aus statischen Gründen notwendig sind, ist eine diesbezügliche Untersuchung vor Erschließung des Baugeländes (Einholung eines Fachgutachtens) erforderlich. Hierbei sollten nach den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes die Wirkungspfade Boden-Gewässer und Boden-Mensch näher untersucht werden.

2.5 Natürliche Grundlagen

Topografie

Das Gelände fällt von Süd-West nach Nord-Ost zusammen mit der Leonhard-Paminger-Straße um insgesamt 10 Meter ab.

Boden, Geologie und Hydrologie

Untersuchungen zum Boden und Grundwasser sind ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben und in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern; zum Schutz vor Erosion sind Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Grünbestand

Entlang der Leonhard-Paminger-Straße verläuft auf Höhe des Parkplatzes eine Baumreihe, die im weiteren Straßenverlauf jedoch nicht durchgängig ist und keinen gesetzlich geschützten Gehölzbestand aufweist. Auch die Einzelbäume der bestehenden Parkplatzfläche sind nicht gesetzlich geschützt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Stadtpark mit einem umfangreichen Bestand an Großbäumen, die zu erhalten sind. Bei dem vor allem im Süden angrenzenden Gehölzbestand handelt es sich vermutlich um Wald nach BayWaldG. Dieser Gehölzbestand besteht aus Laubhölzern mit kurzer Lebensdauer (Birke, Hainbuche, Kirsche), Laubhölzern mit längerer Lebensdauer (Esche, Ahorn, Eiche) und einer Douglasie. Die Eschen sind teilweise vom Eschentriebsterben befallen. Der Gehölzbestand ragt bis zu 7 m in die Parkplatzfläche hinein.

Biotopflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Teile des Biotops nach amtlicher Biotopkartierung mit der Nummer PA-1055-001. Der wertvolle Bestand südlich der Flurnummer 197/112 bleibt vollständig erhalten. Die Bebauung rückt von diesem Biotop um 10 Meter ab.

Mit einer Fläche von ca. 30 m² ragt das Biotop von Süd-Westen in das festgesetzte Sondergebiet. Bei der Fläche handelt es sich um einen Grünstreifen mit Baumbestand zur Einfassung des bestehenden Parkplatzes. Diese Fläche wurde durch den Ursprungsbebauungsplan bereits überdeckt, somit ist der Verlust der Biotopsstruktur bereits rechtswirksam. Ein Ausgleich ist für diesen Verlust nicht notwendig.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Geoinformationssystem der Stadt Passau: Biotopfläche /Erddeponie

3. Inhalt der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich südlich der Leonhard-Paminger-Straße wird als ein Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) für Studentisches Wohnen ausgewiesen. Die Zweckbestimmung dient vorwiegend der Unterbringung von studentischen Wohnangeboten. Zulässig sind neben Studentenapartments auch Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um vorübergehenden Wohnaufenthalt handelt.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Baufenster mit maximal 5 Vollgeschossen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4; die max. Geschossflächenzahl 1,5.

Durch Stellplätze und ihre Zufahren sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche bis max. 0,6 und somit um 50% überschritten werden. Die Überschreitung ist notwendig, um die benötigten Stellplätze in verträglicher Weise (unterirdisch) unterbringen zu können. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima und das Erscheinungsbild aufgrund der Unterbauung werden im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung ausgeglichen. Darüber hinaus werden gegenüber der Bestandsituation bei der Umsetzung der Planung Flächen entsiegelt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Baugrenzen halten zur südlichen Grundstücksgrenze und somit zum Parkrand einen Abstand von i.R. 10 Metern ein. Durch die vom Hang abgerückte Bebauung ist eine ausreichende Belichtung von Süden aus gewährleistet.

Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO. Abweichend davon wird für die Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche folgendes festgesetzt: Die Abstandsfläche beträgt 0,5 h, mindestens 3 Meter. In Verbindung mit einer maximal 5-geschossigen Bebauung fallen die zulässigen Abstandsflächen nicht über die Straßenmitte. Somit ist eine Beeinträchtigung nachbarschaftsrechtlicher Belange nicht gegeben.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dachform § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.2 BayBO

Zulässig sind flach geneigte Satteldächer oder Flachdächer als Foliendächer mit Dachbegrünungen. Metalldeckungen sind nur für untergeordnete Dachflächen z.B. für Balkonüberdachungen bzw. Attikadeckung o.ä. zulässig. Blei- und Zinkdeckungen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung verwendet werden, die nach Bauart zugelassen sind. Dachoberlichter sind zulässig. Dachterrassen sind unzulässig.

3.3 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Für Tiefgaragen legt der Plan zulässige Flächen fest, die sich außerhalb der Baugrenzen bewegen. Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dazu zählen z.B. Unterstände für Fahrradabstellanlagen oder die Abfallentsorgung sowie Gebäude, die der Versorgung mit Strom, Gas, Wärme etc. dienen. Festgesetzte öffentliche Grün- und Parkflächen dürfen aber nicht überbaut werden.

3.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Leonhard-Paminger-Straße wird eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Verlauf der Straße wird im Plan gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan dem Bestand angepasst.

3.5 Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Zur Wahrung der Kohärenz mit dem Ursprungsbebauungsplan wird wie in eben diesem der Verlauf des unterirdischen Abwasserkanals festgelegt. Die im Plan dargestellte Lage der Kanaltrasse entspricht der Bestandssituation.

3.6 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Der Teilbereich des Stadtparks innerhalb des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Gehölzbestand in dieser Fläche ist zu erhalten.

3.7 Flächen für Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Tiefgaragen sind so anzulegen, dass eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m Höhe gewährleistet wird. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen, befestigte Aufenthaltsbereiche sind möglich.

3.8 Stellplätze

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (2 Stellplätze für je 3 Betten, hiervon 15% für Besucher öffentlich zugänglich) und so zu errichten, dass der Rahmen angeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

3.9 Geländestützmauern, Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind nur zulässig mit Grenzabstand. Es wird empfohlen, die Stützmauern durch das Anpflanzen überhängender Arten zu begrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für benötigte Flächen für Gebäude, Wege, Erschließung und Stellplätze bis maximal 2,00 m zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der OK Straße darzustellen. Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1:1,5 und müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen. Stützmauern und Erdbewegungen dürfen den Erhalt des Baumbestandes im Stadtbiotop Nr. PA-1055-001 nicht gefährden.

3.10 Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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 ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung gedrosselt 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 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

3.11 Wege

Die Zugänglichkeit zum öffentlichen Fußweg durch die Parkanlage muss aufrechterhalten bleiben. Zur Sicherstellung der Durchwegung wird ein Gehrecht über das private Grundstück zur Gunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,0 Meter festgesetzt. Die Durchwegung darf im Gegensatz zu den sonstigen Freiflächen der Wohnanlage nicht eingezäunt werden. Die dingliche Sicherung des Geh- und Fahrtrechts wird im Bebauungsplan auch selbst verankert.

Es werden zwei Möglichkeiten der Wegeanbindung im B-Plan als Hinweis im Planteil aufgenommen.

3.12 Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück in ausreichendem Umfang vorzusehen. Die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO i.V.m. Art. 5 BayBO erlassenen - bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien ü. Flächen für die Feuerwehr / 2007“ sind einzuhalten.

3.13 Löschwasser

Gemäß Angabe der Stadtwerke Passau (SWP) ist eine ausreichende max. Grundschutz-Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) für die Dauer von max. 2 Stunden sichergestellt. Der Nachweis ist projektbezogen zu führen.

In unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs befinden sich gemäß Angabe der SWP zwei Hydranten. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist somit wie gefordert sichergestellt.

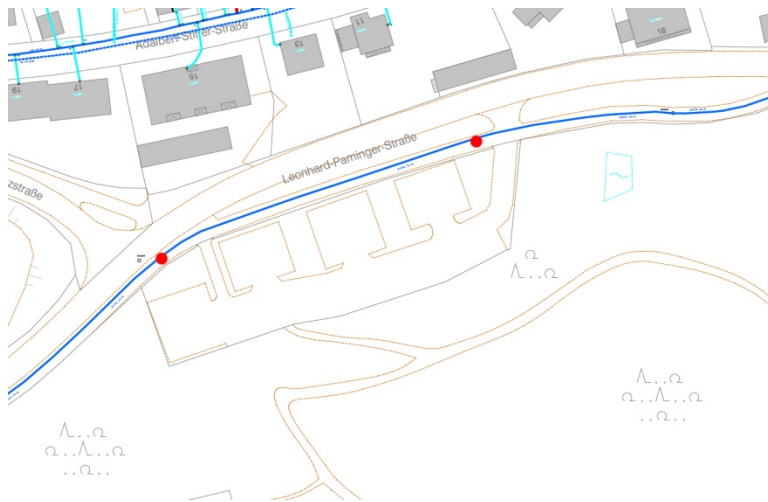


Abbildung 5 Ausschnitt Wasserversorgung und Hydrantenplan, SWP

3.14 Grünordnung

Tiefgaragen sind so anzulegen, dass eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m Höhe gewährleistet wird.

Flächen, die nicht als befestigte Aufenthaltsbereiche dienen, sind gärtnerisch anzulegen.

Für Flachdächer - soweit nicht für Anlagen zur Sonnenenergie genutzt - wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan abzugeben, in dem die Geländehöhen, Gelände- und Oberflächengestaltung und Bepflanzung dargestellt werden.

Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Im Außenbereich sind aufgrund der naturnahen Stadtparkumgebung insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Bewegungsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben und in Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern; zum Schutz vor Erosion sind Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

3.15 Baumsturzzone

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Mischwald auf dem Grundstück Fl.Nr. 209 Gemarkung Haidenhof. Bei einer Annahme, dass die Bäume eine Höhe von ca. 25 – 30 m erreichen, wird eine Baumfallgrenze im Abstand von 25 m zur Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr.197/112 im B-Plan nachrichtlich eingetragen. Das bedeutet, dass nur Bauwerke errichtet werden dürfen, die eine baumschlagsichere Statik aufweisen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die derzeitig als Parkplatz genutzte Fläche erhält mit dem studentischen Wohnen eine angemessene Nutzung im Sinne der Innenentwicklung. Die Stellplätze für das Studentenwohnheim Leonhard-Paminger-Straße sind wieder nachzuweisen.

4.2 Verkehr

Mit der Planung wird die im Bestand bereits vorhandene verkehrliche Erschließung gesichert. Der durch die zulässige Nutzung erzeugte Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Eine nachteilige Auswirkung auf das Straßennetz ist nicht zu erwarten. Eine Querungshilfe über die Leonhard-Paminger-Straße wird gem. des städtebaulichen Vorvertrages errichtet. Konkrete Details werden in einem ergänzend hierzu nachträglich zu schließenden städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkungen auf Natur und Artenschutz

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Mit der Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan und den Empfehlungen zum Oberflächenwasserabfluss sowie zur Fassadenbegrünung wird zudem negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 Nr. 7a BauGB).

4.5 Soziale Auswirkungen

Die Planung leistet einen Beitrag zur Entschärfung der problematischen Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für Studenten. Darüber hinaus wird Druck auf Wohnungen reduziert, die sowohl für Studenten, als auch für Familien geeignet sind. Die Durchwegung zwischen dem Stadtpark oder der Leonhard-Pamiger-Straße wird aufrechterhalten.

4.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und dem vom Stadtpark abgerückten Bauraum wird eine angemessene städtebauliche Struktur sichergestellt, die sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung hinsichtlich ihrer Dimension einfügt.

5. Planungsstatistische Zahlen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 6.600 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 682 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.940 m ²
<u>Nettobauland</u>	<u>ca. 2.978 m²</u>

Maximal zulässige Grundflächenzahl	0,4
Maximal zulässige Geschossflächenzahl	1,5