

Bebauungsplan „Doblstein“, 9. Änderung, Gmkg. Heining

Städtebauliche Begründung

1. PLANUNGSGEBIET

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Doblstein", Gemarkung Heining.

2. ANLASS, ZIEL UND ART DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 hatte in Teilbereichen einen Geschosswohnungsbau von bis zu 7 Vollgeschossen (E+6) und einer zugehörigen GFZ von bis zu 1,0, vorgesehen. Im Laufe von städtebaulichen Entwicklungen, kam es zu Änderungen der Festsetzungen und Reduzierungen im Bereich der Geschossigkeit sowie bei der Geschossflächenzahl. Dieser mithin für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan "Doblstein", Gemarkung Heining, 8. Änderung aus dem Jahre 2011 wird im Rahmen einer Nachverdichtung in einem Teilbereich zwischen der Baumannstraße und einer Stichstraße zur Holzmannstraße sowie auf Höhe der Anwesen "Gartenstraße 32" bzw. „Gartenstraße 32b“ (Flur-Nr. 90/1) erneut geändert, um eine städtebaulich verträgliche, zeitgemäße Wohnbebauung errichten zu können. Hierfür werden die bislang gültigen Festsetzungen überarbeitet und insbesondere die hier bestehende Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten erhöht, um im o.a. Bereich zwei Wohngebäude mit jeweils max. 7 Wohneinheiten (WE) ermöglichen zu können.

Die bestehende Nachbarbebauung soll somit in maßvoller und städtebaulich geeigneter Weise fortgeführt und durch die geschaffene Nachverdichtung ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung leisten. Der großen und stetig wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum kann somit entgegengekommen und zudem an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamen Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf < 0,7 begrenzt und somit geringfügig angepasst. Die neuen Baugrenzen werden entsprechend dieser Grundlagen dimensioniert.

Innerhalb der neuen Baugrenzen sind zwei Wohngebäude mit jeweils max. 3 Vollgeschossen geplant, wobei das dritte Vollgeschoss 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreiten darf. Die restliche Fläche darf als Dachterrasse ausgeführt werden. Die geplanten Wohngebäude werden somit in Dachform und den zulässigen Wandhöhen den Bestimmungen des Ur- Bebauungsplanes angepasst bzw. untergeordnet.

Die nach Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten. Ergänzend zum Wohngebäude werden 16 Stellplätze als Freiflächenparker, Garagen oder Carports errichtet.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die süd-östlich gelegene Baumannstraße (Fl.Nr. 92/75) Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinie 10 (Haltestelle „Gartenstraße“) gegeben. Hervorzuheben ist überdies, dass zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreicht werden können. Grund- und weiterführende Schulen, Kindergarten/Krippe sowie Spielplätze und Sportanlagen sind ebenfalls nahegelegen.

4. KANALISATION UND OBERFLÄCHENWÄSSERUNG

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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. 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 in den öffentlichen Kanal gedrosselt 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. 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.

5. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet.

6. FEUERWEHRZUFAHRTEN UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Das Grundstück ist weniger als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es kann somit ein geeigneter Feuerwehrzugang über das Grundstück mit der Fl.Nr. 78/22 hergestellt werden. Die geplante Gebäudeklasse (GK 3 laut BayBo Art. 2 Abs. 3) ermöglicht die Personenrettung als zweiten Rettungsweg über ein Fenster mit der Brüstungshöhe $H \leq 8m$. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundsatz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von max. 48m³/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

7. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren, da mit dieser städtebaulich grundsätzlich erwünschten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Es wird daher insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Stadt Passau

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister