

Begründung zum Bebauungsplan
„Greppenweg“, 5. Änderung
Gemarkung Haidenhof

1. Planungsgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans „Greppenweg“, Gemarkung Haidenhof, 5. Änderung, befindet sich westlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz) und beinhaltet das Grundstück Fl.Nr. 809/0, Gemarkung Haidenhof. Der zwischen der Fürstenzeller Straße sowie des Greppenwegs gelegene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 1.700 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer Nachverdichtung wird östlich der Anwesen „Greppenweg 2“ bzw. „Fürstenzeller Straße 7a“ eine Baugrenze zur Realisierung einer Wohnbebauung mit max. 11 Wohneinheiten festgesetzt werden. Mit der dadurch geschaffenen Nachverdichtung soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet werden und damit der großen und stetig wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen werden. Somit kann hier im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

3. Erschließung

Die Erschließung ist über den Greppenweg gegeben. Durch einen entsprechendem Grundstückstausch mit der Stadt Passau, im Rahmen dessen die Stadt Passau dem Grundstückseigentümer eine TF der Fl.Nr. 804/2, Gmkg. Heining überlässt, im Gegenzug dafür aber eine TF der Fl.Nr. 809/0, Gmkg. Heining erhält, ist im Kurvenbereich des Grundstücks eine Aufweitung der Fürstenzeller Straße sowie eine Verbreiterung des Gehwegs an der Fürstenzeller Straße möglich. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Das Ortszentrum von Neustift mit seinen Versorgungseinrichtungen liegt rund 350 m entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen.

4. Kanalisation

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen. 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 ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerertest 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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

5. Energie- und Wasserversorgung

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

6. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Auf die Durchführung der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister