

Begründung

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Haibach-West“, 31. Änderung

Gemarkung Beiderwies

Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 31. Änderung des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Haibach West“, Gemarkung Beiderwies, soll das reine Wohngebiet (WR) auf dem Grundstück Fl.Nr. 287/58 Gmkg. Beiderwies, im Kreuzungsbereich Wiener Str. – Einmündung Göttweiger Straße geändert werden.

Dabei sollen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen aktualisiert und insbesondere die für das Grundstück sehr eng gefasste Baugrenze erweitert werden. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von derzeit II dabei auf III erhöht. Zur Sicherstellung städtebaulich geeigneter Höhen werden ergänzend max. zulässige Wandhöhen festgesetzt: im nördlichen Bereich, unmittelbar entlang der Wiener Straße, Wandhöhen (WH) von talseits 11,0 m und bergseits 8,5 m sowie im südlichen, höher liegenden Teilbereich, Wandhöhen von max. 9,0 m.

Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits örtlich vorhandenen städtebaulichen Struktur südlich der Wiener Straße.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, der großen Nachfrage nach Wohnflächen, insbesondere im Stadtteil Innstadt, in dem u.a. topographisch bedingt nur wenige Baulandflächen angeboten werden können, entgegenkommen zu können.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird sowohl eine Aufstockung bestehender Gebäude, Wiener Str. 12 und 12a, ermöglicht, als auch die Errichtung eines Rückgebäudes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.

Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 287/58 Gmkg. Beiderwies.

Der Änderungsbereich liegt rund 2,0 km östlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt im Stadtteil Innstadt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt für dieses Grundstück unverändert über die Wiener Straße.

Mit den Stadtbuslinien 3 und 4 (Haltestelle „Auenweg“ ist ca. 200 m entfernt) verfügt die Parzelle über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

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

Die Versorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Die Grundschatz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden bestätigt.

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 ortsnahees 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.

Bauleitplanverfahren

Da mit der beabsichtigten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vorliegt, wird das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister