Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan

„Plantage Nord“
4. Änderung

Gemarkung Hacklberg

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 4. Änderung des seit 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Plantage Nord“, Gmkg. Hacklberg, wird die bereits mit der 3. Änderung im Jahr 1983 eingeleitete Nachverdichtung in Form von Aufstockungen bei den Mehrfamilienhäusern südlich der Gertraudstraße fortgesetzt.
Konkret werden mit der vorliegenden Änderung auf Fl.Nr. 284/9 Gmkg. Hacklberg (bestehendes Mehrfamilienhaus „Gertraudstraße 4“) anstelle der bislang hier zulässigen II nun III Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird diesbezüglich eine Angleichung an das unmittelbar östlich benachbarte Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 284/10 Gmkg. Hacklberg (Anwesen „Gertraudstraße 6“) ermöglicht.
Zur Sicherstellung hier verträglicher Höhen, bzw. einer städtebaulich geeigneten Einbindung in die umgebende Bebauung, werden für den Änderungsbereich konkrete max. zulässige Wandhöhen, bezogen auf NN, festgesetzt.
Die weiteren Nutzungszahlen, insbesondere die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend angepasst und auf 1,0 erhöht.
Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, im Bereich Hacklberg, einem Stadtteil in dem eine große Nachfrage nach Wohnraum vorliegt, aber nur wenige Baulandflächen zur Verfügung stehen, geeignete Wohnflächen anbieten zu können.
Die städtebaulich grundsätzlich zu begrüßende Nachverdichtung erfolgt in einem hierfür grundsätzlich geeigneten Bereich.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die sich aus der geplanten Aufstockung des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 284/9, Gmkg. Hacklberg, (mit den nunmehr fixierten max. zulässigen Wandhöhen und Baugrenzen) ergeben, liegen bis auf Ausnahme Richtung Norden (zur Gertraudstraße) auf dem Baugrundstück bzw. der hierfür beanspruchbaren Verkehrsfläche und entsprechen damit den Vorgaben des Art. 6 Bayerische Bauordnung. Zur Gertraudstraße errechnet sich eine Abstandsfläche, die marginal (um max. 30 cm) die Straßenmitte überschreitet. Der Abstand des Bauvorhabens zum in diesem Bereich nördlich gegenüberliegenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 283/20 Gmkg. Hacklberg, ist jedoch als ausreichend und verträglich zu beurteilen. Bereits aufgrund der Geringfügigkeit dieser Überschreitung von max. 30 cm der nach der Bayerischen Bauordnung allgemein zulässigen Straßenmitte ist eine unzumutbare Beeinträchtigung dieses Nachbaranwesens hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass das Anwesen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 283/20 Gmkg. Hacklberg, im Verhältnis zum Baugrundstück geländebedingt höher liegt, so dass nicht nur aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung, sondern auch aus tatsächlichen, topographischen Gründen unzumutbare Nachteile für das nördlich gelegene Anwesen ausgeschlossen werden können.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert über die unmittelbar nördlich vorbeiführende Gertraudstraße zur Stephanstraße im Westen bzw. zur Sonnenstraße im Osten.

Hervorzuheben ist die hier gegebene gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die über die rund 80 m entfernte, an der Stephanstraße gelegene Stadtbushaltestelle „Gertraudstraße“ (Stadtbuslinien 5 und 7) erfolgt.
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 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.
Bei o.g. Planung wird eine Grundschutz-Löschwassermenge von 96 m³ / h für die Dauer von max. 2 Stunden benötigt. Diese im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genannten Bedingungen werden durch einen Umbau des ehem. Hochbehälters „Aignerhof“ in der Stephanstraße mit ca. 200 m³ Fassungsvermögen erfüllt. Der ehem. Hochbehälter liegt innerhalb des zulässigen Umkreises von 300 m, eine Kostenübernahme erfolgt seitens des Bauherrn.

Lage

Der Änderungsbereich umfasst neben dem ca. 833 m² großen Grundstück Fl.Nr. 284/9 Gmkg. Hacklberg, den unmittelbar davor verlaufenden Teil der Gertraudstraße.
Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Hacklberg und liegt rund 1,7 km nordwestlich des Stadtzentrums (Ludwigsplatz).

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.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO darstellt, bleibt unverändert.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister