Bebauungsplan „St. Korona“, 5. Änderung, Gmkg. Hacklberg Städtebauliche Begründung

1. PLANUNGSGEBIET

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "St. Korona", Gemarkung Hacklberg.

2. ANLASS, ZIEL UND ART DER PLANUNG

Der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan "St. Korona", Gemarkung Hacklberg, wird in einem Teil unmittelbar östlich der Fattinger Straße, d.h. auf den derzeit bestehenden Flur-Nr. 530/7, 530/13, 530/15 und 677/5 (Teilfläche) Gemarkung Hacklberg, geändert. Anstelle des bisher hier festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. §6 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem §4 BauNVO festgesetzt, um die entlang der Fattinger Straße bestehende Wohnbebauung fortführen 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 werden.

Anstelle des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Mischgebiet festgesetzten Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird die Grundflächenzahl (GRZ) bei den beiden neu zu bebauenden Parzellen (Flur-Nr. 530/7 und 530/15) des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit max. 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Die neuen Baugrenzen werden dementsprechend dimensioniert.

Innerhalb der neuen Baugrenzen sind zwei Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten und max. 2 Vollgeschossen geplant. Die nach Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Fattinger Straße. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinie 5 (Haltestelle „St. Korona“) gegeben. Kindergarten/Krippe sowie Spielplatz und Sportanlagen sind 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 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. Die geplante Gebäudeklasse (GK 1 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 Grundschutz 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

Stadt Passau

Stadtplanung

Udo Kolbeck

Jürgen Dupper

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister