

Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan „Alte Straße II und III“, 36. Änderung Gemarkung Grubweg



Zwecke und Ziele der Planung

Mit der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Straße II + III“, Gemarkung Grubweg aus dem Jahr 1965 wird im Rahmen einer Nachverdichtung auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.Nr. 314/4, Gmkg. Grubweg, eine Baugrenze zur Realisierung einer Wohnbebauung mit max. 2 Vollgeschossen (VG) festgesetzt.

Städtebaulich wird die Änderung begrüßt, da damit der grundsätzlich anzustrebenden Nachverdichtung bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen und ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den benachbarten Bebauungen geschaffen werden kann. Mit der hierbei angestrebten Umnutzung des brachliegenden Grundstückes zu Wohnzwecken kann zugleich der großen Nachfrage nach innerstädtischem und geeignet zugeschnittenem Wohnraum entgegen gekommen werden.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben. Aufgrund der zentralen Lage können viele Ziele des täglichen Bedarfs mit den Stadtbuslinien 1 und 2 oder sogar fußläufig erreicht werden. Schule, Kindereinrichtungen sowie Sportanlagen sind ebenfalls nahegelegen.

Mit dieser maßvollen Änderung bzw. Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erkennen. Insbesondere sollen dabei auch der Gehölzbestand im Norden und das Gelände im Südwesten samt Bewuchs weitgehend erhalten bleiben. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Alte Straße II + III“ wird damit nicht widersprochen.

Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt östlich der Riegelbebauung an der Waldschmidtstraße (Waldschmidtstraße 94, 96, 98, 100, 102) sowie nördlich der Falkensteinstraße und umfasst das bislang unbebaute, rund 985 m² große Grundstück Fl.Nr. 314/4, Gmkg. Grubweg.

Die Erschließung ist über die unmittelbar angrenzende Falkensteinstraße gewährleistet.

Abwasserversorgung, Oberflächenentwässerung

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 in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Stadt Passau, den
Stadtplanung

Stadt Passau

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister