

Begründung zum Bebauungsplan „Universität – Verflechtung“ 1. Änderung, Gmkg. St. Nikola

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung des aus dem Jahr 2002 stammenden Bebauungsplans „Universität-Verflechtung“, Gmkg. St. Nikola, sollen die Grundstücke Fl.Nrn. 321 und 321/1 Gmkg. St. Nikola neu geordnet werden.

Mit der geplanten Nachverdichtung soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen werden. Somit kann unter Nutzung von Synergieeffekten im bereits von Wohnbebauung geprägten Bereich an hierfür geeigneter Stelle dem Grundsatz von sparsamem Umgang von Grund und Boden im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung städtebaulich entsprechen wird.

2. Planungsgebiet und Erschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 321 Gmkg. St. Nikola wurde geteilt, sodass östlich des Anwesens „Sechzehnerstraße 1 a“, auf Fl.Nr. 321/1 Gmkg. St. Nikola ein neues Baufeld zur Realisierung eines Einzelhauses mit max. 2 Wohneinheiten entstehen kann. Die Entfernung zum nord-östlich gelegenen Stadtzentrum beträgt ca. 650 m Luftlinie. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt über die unmittelbar nördlich vorbeiführende Sechzehnerstraße. Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da entsprechend geeigneter Wohnraum in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden kann. So liegen beispielsweise ärztliche Einrichtungen wie das Klinikum Passau und die Dr. Hellge-Klinik, die Universität Passau, das Adalbert-Stifter-Gymnasium, Lebensmittelmärkte und weitere kleine Geschäfte in fußläufiger Entfernung. Unmittelbar entlang der Sechzehnerstraße verläuft die Stadtbuslinie K3, die Bushaltestelle für die Stadtbuslinien 1/2 Richtung Kohlbruck/PEB, welche eine direkte Verbindung Richtung Stadtzentrum darstellt, befindet sich nur etwa 5 Gehminuten vom geplanten Neubau entfernt.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Sechzehnerstraße bleiben gering, da mit der insgesamt maßvollen Erweiterung um 2 Wohneinheiten und der geschilderten guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen allenfalls marginale, die Sechzehnerstraße bzw. die Innenstadt nicht übermäßig belastenden Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten sind.

3. Festsetzungen

Im Rahmen einer Nachverdichtung werden die bislang gültigen Festsetzungen überarbeitet, um auf Fl.Nr. 321/1 Gmkg. St. Nikola ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten ermöglichen zu können. Die Erschließung ist über bereits bestehende öffentliche Straßen möglich.

Um ein Einfamilienhaus ermöglichen zu können, ist es erforderlich, die bestehende Baugrenze zu erweitern. Im Sinne einer gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die max. zulässige Zahl von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhöht, um das vergleichsweise kleine Baufeld angemessen nutzen zu können. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,6 festgesetzt. Im Zuge der o.a. Bebauungsplanänderung wird als Dachform auch das Flachdach zugelassen, um sich aktuellen Gegebenheiten der näheren Umgebung anpassen zu können. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes „Universität-Verflechtung“ wird insgesamt nicht widersprochen. Ausreichende Stellplätze können am Grundstück selbst nachgewiesen werden.

3. Kanalisation

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 Stadt-entwässerung 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. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

4. Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden, da die GFZ auf max. 0,6 festgesetzt wird.

5. 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. Der Bebauungsplan beinhaltet insbesondere kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen würde.

Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister