

Bebauungsplan „Rosenau“, 45. Änderung, Gmkg. Grubweg

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung und Anlass der Planung

Im Rahmen der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ wurde auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ursprünglich war für diesen Teilbereich an der Englmeierstraße eine Bebauung mit zwei Gebäuden vorgesehen. Die südliche Teilfläche sollte dem im Rahmen des Bebauungsplanes geforderten Kubus für „sozialen Wohnungsbau“ vorgehalten werden. Der nördliche Bereich dieser Fläche wurde veräußert und mithin bereits bebaut. Die Grundstücksfläche, welche dem o.a. sozialen Mietwohnungsbau vorbehalten ist, wurde zwischenzeitlich ebenfalls verkauft. Allerdings ist durch die Teilveräußerungen die Umsetzung der seinerzeit angedachten gemeinschaftlichen Zufahrt nun nicht mehr möglich. Vor dem Verkauf des Bereichs für „sozialen Mietwohnungsbau“ (Haus 4) wurde daher bereits eine zusätzliche Tiefgaragenabfahrt für Haus 4 (sozialer Mietwohnungsbau) an der Südgrenze der Fl.Nr. 313/16, Gmkg. Grubweg veranlasst und die Spartenanschlüsse und die Absenkung des Bordsteines am Gehweg entsprechend ausgeführt.

Nachdem die seinerzeitige Ursprungsplanung zur Realisierung von Haus Nr. 4 (sozialer Mietwohnungsbau) nicht mehr gem. des Bebauungsplanes „Rosenau“, 44. Änderung umgesetzt werden kann, müssen für diesen Bereich im Rahmen der nun 45. Änderung die Erschließung (Zufahrt zur Tiefgarage), die Baugrenzen sowie die Nutzungszahlen angepasst werden, um die städtebaulichen Vorgaben des geforderten sozialen Wohnungsbaus nachweisen zu können. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 905 qm und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 313/16, Gmkg. Grubweg.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen vor und Wandhöhen von 398.00 m ü. NN für das Staffelgeschoß bzw. 395.00 m ü. NN für die restliche Bebauung vor.

Mittels der nun eingeleiteten Bebauungsplanänderung soll eine neu, abgegrenzte Tiefgaragenzufahrt im südöstlichen Bereich der Englmeier Straße entstehen, die Stellplatzflächen und die westliche Baugrenze überarbeitet, sowie eine Erhöhung der Wandhöhen für das Staffelgeschoss auf 399.40 m ü.NN und für das Regelgeschoss auf 396.50 m ü. NN vorgenommen werden. Zugleich werden die Nutzungszahlen der GRZ von bisher 0,4 auf 0,45 und der GFZ von 1,2 auf 1,4 festgesetzt. Eine neue unabhängige Erschließung der Flurnummer soll direkt über die Englmeier Straße erfolgen.

Am 19.05.2020 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hierzu einstimmig, dass ausgehend von den Planungsabsichten des Grundstückseigentümers das Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“, Gmkg. Grubweg, eingeleitet werden soll.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung sollen die Festlegungen die für das Baugebiet Rosenau getroffen worden sind, auf die Planungen zum Zwecke der Ermöglichung des Baukörpers für sozialen Wohnungsbau angepasst werden. Die Grundzüge der Planung für diese Parzelle bleiben aber bestehen.

Damit kann insbesondere der großen Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnraum in innerstädtischen Lagen, insbesondere im Stadtteil Grubweg, in geeigneter Weise nachgekommen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenau“, 45. Änderung umfasst die Parzelle für Haus Nr. 4 (44. Änderung) westlich der Englmeierstraße (Fl.Nr. 316/19) und beinhaltet eine Fläche von ca.905 qm.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt.

Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den o.a. Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Baufeld WA 5 (bereits Bestandteil der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,45

im WA festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 überschritten werden.

- Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl mit 1,4 festgelegt.

4.3 Bauverpflichtung

Eine Bebauung innerhalb einer hierfür städtebaulich angemessenen Frist mit entsprechenden Regelungen ist sicherzustellen. Die Regelungen und Fristen wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Passau bereits vereinbart. Die Festschreibung des Bauzwangs ist erforderlich, um eine zeitnahe Umsetzung des Baugebietes sicher zu stellen und insbesondere eine städtebaulich unerwünschte „Grundstückshortung“ auszuschließen.

4.4 Sozialer Mietwohnungsbau

Der festgeschriebene Soziale Wohnungsbau wird auf der Fläche des Geltungsbereichs der 45. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ berücksichtigt. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 7 BauGB sind im Teilbaugebiet WA5 mit Haus 4 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenau“, 44. Änderung) auf ca. 1000 qm Bruttogeschossfläche Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu erstellen. Regelungen und Festlegung der Fristen erfolgen im bereits geschlossenen Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt.

4.5 Bebaubare Grundfläche/Abstandsflächen

Mit der Neukonzipierung die bereits in der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ festgelegt wurde entsteht im Stadtteil Grubweg ein Ort, an dem qualitativ hochwertiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur möglich wird.

Das hier verfolgte städtebauliche Konzept erfordert eine straßenbegleitende Bebauung an der Englmeierstraße. Um den Charakter in diesem von Geschosswohnungsbau geprägten Bereich gerecht zu werden und in Fortsetzung der umgebenden Kubatur wird hier von den Abstandsflächenregelung der BayBO abgewichen. Der Baukörper wird über Baugrenzen/-linien und max. zulässigen Wandhöhen definiert.

Bei Ausschöpfung dieser Regelung ist bei der Nachbarbebauung eine ausreichende Belichtung und Belichtung durch Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt.

Gegenüber der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten bzw. sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarung wie Abstandsflächenübernahmen zu treffen.

4.6 Grünordnung

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind Anlagen von Wildgehölzhecken mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Festsetzungen, die in der 44. Änderung getroffen wurden, werden beibehalten und entsprechend umgesetzt.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Parzelle Haus Nr. 4 wird verkehrsmäßig direkt über die Englmeierstraße erschlossen.

4.8 Weitere Erschließung

Die Erschließung der Parzelle Haus Nr. 4 durch Wasser, Strom, Gas und Breitband sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung und die Müllentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Planungen der 44. Änderungen bereits sichergestellt. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist ein Leitungsrecht über Fremdgrundstücke gesichert. Die Löschwasserversorgung wurde ebenfalls entsprechend sichergestellt.

5. Immissionsschutz

Die erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen zum Betrieb der Tiefgarage werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens entwickelt und ggf. als diesbezügliche Auflagen erteilt.

6. Baugrund

Im Hang- und Aufschüttungsbereich wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt (Geotechnischer Bericht der Fa. GEO, Osterhofen Nr. B1503049 für das Baugebiet Passau/Grubweg, westlich der Englmeierstraße, Flurnummer 313, Gemarkung Grubweg vom 01.06.2015). Gemäß dem derzeitigen Planungsstand wird die Gründung der Gebäude im Aufschüttungsbereich überwiegend in den gering tragfähigen und stark kompressiblen weichen bis steifen Schluffen und Tonen und teils in stark schluffigen Sanden der Decklagen erfolgen.

Ohne Zusatzmaßnahmen ist eine Gründung in diesen Schichten aus setzungs- und bautechnischen Gründen nicht zu empfehlen, stattdessen ist eine Gründung mittels eines Bodenaustausches $\geq 2,0$ m zur Erstellung eines Gründungspolsters unter Bodenplatten anzuraten. Von einer Streifen- bzw. Einzelfundamentgründung soll in den stark setzungsempfindlichen Böden abgesehen werden, da bei einer Plattengründung wesentlich geringere und einheitlichere Setzungsvorgänge zu erwarten sind.

Alternativ kann auch die Gründungsvariante einer Baugrundverbesserung im CSV Verfahren angewendet werden, das sowohl flächig unter tragenden Bodenplatten als auch punktuell unter Einzel- und Streifenfundamenten ausgeführt werden kann.

8. Umweltbericht

Zum Bauleitplanverfahren im Rahmen der 44. Änderung „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenau“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der seine Gültigkeit behält.

9. Bauleitplanverfahren

Mit dieser Maßnahme liegt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB vor. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Umweltberichtes zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ ermittelt.

STADT PASSAU, den

Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister