

# Begründung zum Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Neustift Süd“

## Gemarkung Heining

### 1. Planungsgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans „Stadtteilzentrum Neustift Süd“, Gemarkung Heining befindet sich im Ortszentrum Neustift südlich der Steinbachstraße, gegenüberliegend des neu errichteten Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrums.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 171/2, 171/7, 171/9 und Teilflächen von 175/9, 163/2 und 175/2 Gemarkung Heining.

### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bauleitplanung „Stadtteilzentrum Neustift-Süd“ soll die Stärkung des Ortszentrums mit dem bereits neu gebauten Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrums „SO Einzelhandel Ortszentrum Neustift“ weitergeführt werden. Hierbei soll eines urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstehen, welches sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, um dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung zu folgen.

Die hier entstehende Tagespflege mit Wohnen im Alter soll für zu betreuende Menschen die Möglichkeit bieten, weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Gesellschaft zu sein. Mit dem unmittelbaren Zugang zu den umfassenden Nahversorgungen mit Lebensmitteln und sonstigen Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen der täglichen Daseinsversorgung, insbesondere im Gesundheitsbereich und der im Anschluss befindlichen Kirche ergeben sich gute Synergieeffekte.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ist die sehr gute Anbindung über die nah gelegene Bushaltestelle „Neustift“ (Stadtbuslinien 7, 9, 10 und K4) hervorzuheben.

Anstelle des baulich wie technisch veralteten, größtenteils bereits brach gefallenen Gebäudekomplexes, soll dabei ein modern gestaltetes, die Ortsmitte von Neustift mitprägendes Gebäude entstehen. Hier sind gewerbliche Nutzungen wie Tagespflege etc. und in den Wohnungen zulässig.

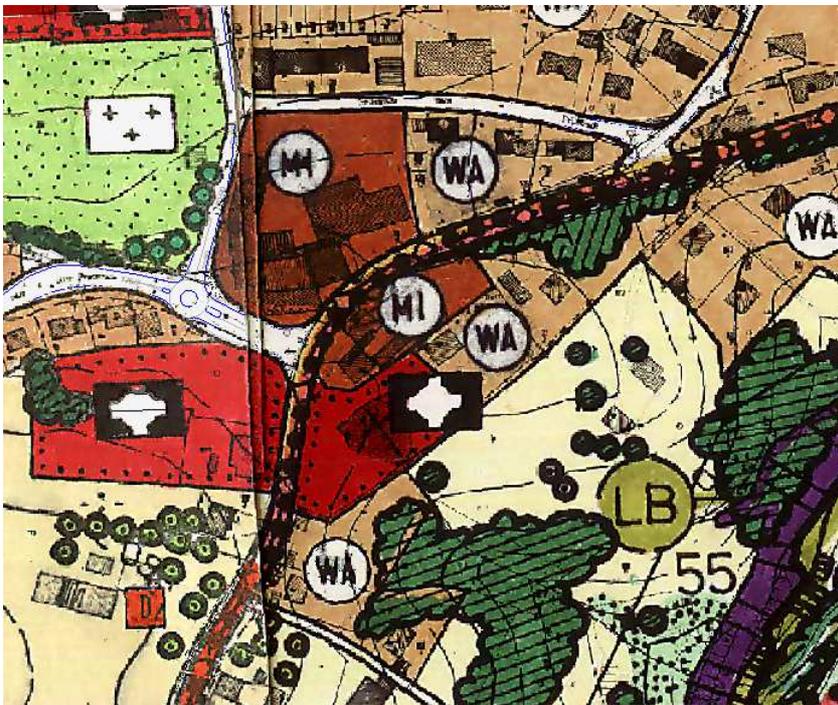
Der Tagespflege wird eine Kurzzeitparkzone auf dem Grundstück für die Bringung und Abholung der Pflegebedürftigen zugewiesen. Dies wird für die täglich notwendige Beförderung von der Wohnung zur Einrichtung der Tagespflege über Privatautos oder Sammeltransporter erfolgen. Für das „Betreutes Wohnen“ werden für Bewohner, Besucher und Angestellte eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt im Osten des Grundstückes dargestellt. Die Einfahrt im Westen und die Ein- und Ausfahrt im Osten der Steinbachstraße sind, um die Verkehrssituation zu entspannen, nur rechtsein- und rechts-

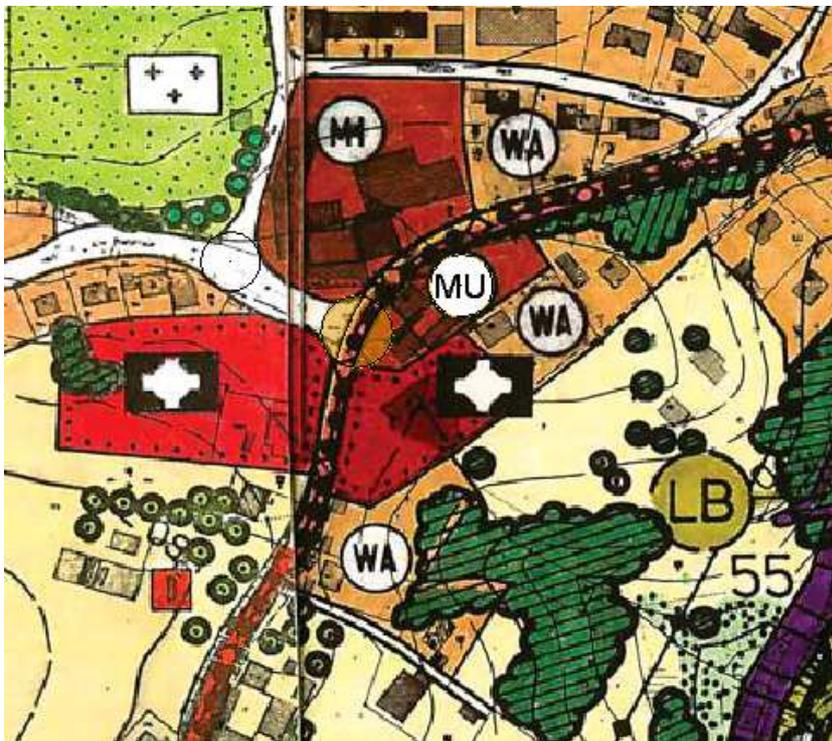
abbiegend, d.h. mit dem fließenden Verkehr zulässig. Eine Verkehrsbehinderung durch Linksabbieger ist auszuschließen.

Die städtebaulich verträgliche Einbindung der Baukörper in den Ortskern von Neustift und zur umgebenden Bestandsbebauung hin, wird insbesondere durch die festgesetzten Baugrenzen und der max. Gebäudehöhe, bezogen auf NN – Normalnull 362,00 m sicher gestellt. Aufgrund der hier gegebenen städtebaulichen Situation mit den Hauptgebäudekörpern des Neustiftcenters (364,50m ü.NN) und der Kirche werden sich die neu zu erstellenden Baukörper diesen beiden prägenden Gebäudekomplexen in Höhe und Lage unterordnen. Dem Vorplatz der Kirche wird keine Bebauung zugeführt, um dieser zugleich einer stärkeren Präsenz zu teil werden zu lassen.

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt die überplante Fläche als Mischgebiet (MI) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung zugunsten eines Urbanen Gebietes (MU) angepasst.





BERICHTIGUNG

#### 4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Steinbachstraße. Die Einfahrt im Westen und die Ein- und Ausfahrt im Osten der Steinbachstraße sind nur rechtsein- und rechtsabbiegend, d.h. mit dem fließenden Verkehr laufend zulässig. Eine Verkehrsbehinderung durch Linksabbieger ist auszuschließen.

Für den Ausbau des Kreisverkehrs und der Steinbachstraße (Gehweg etc.) werden Teilflächen von den Privatgrundstücken benötigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird auf den zukünftigen Ausbau abgestimmt. Auf das diesbezügliche Verkehrsgutachten („Verkehrsuntersuchung - Bauvorhaben Stadtteilzentrum Neustift Süd in Passau“, Stand: 2019) wird verwiesen.

Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (siehe Ausführungen unter Ziffer 1) ist gewährleistet.

#### 5. Kanalisation

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen.

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 ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

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 800 m<sup>2</sup> 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.

Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können. Flachdächer sind nach Möglichkeit weitgehend zu begrünen.

## **6. Energie-, Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

## **7. Grünordnung**

Derzeit befindet sich auf der Baufläche noch eine Gehölzgruppe, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt wird.

Die Planung sieht im Westen des Plangebietes, der Kirche vorgelagert eine Freifläche vor, die zu begrünen ist und auf welcher Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

## **8. Bauleitplanverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser nachverdichtenden Wiedernutzbarmachung einer großteils brachgefallenen Fläche ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Auf die Durchführung einer förmlichen 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.

## **STADT PASSAU**

Passau, den .....

.....  
Udo Kolbeck  
Referat für Stadtentwicklung

.....  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister