

# Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gütlbauerweg“, 24. Änderung Gmkg. Haidenhof



PASSAU  
Leben an drei Flüssen

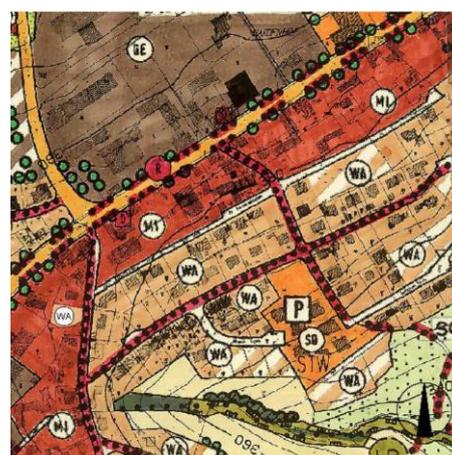
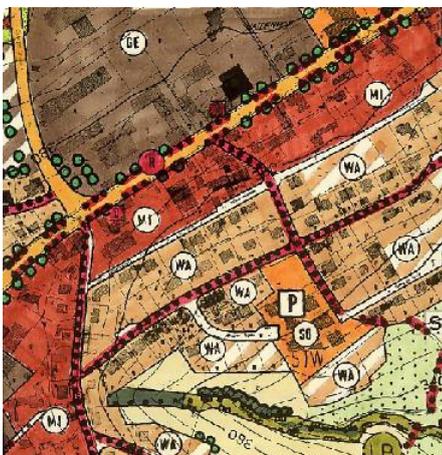
## 1. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die Flurnummern 537/18, 37/19 und 537/21, Gmkg. Haidenhof mit einer Gesamtgröße von ca. 750 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich im Stadtteil Haidenhof, rund 3,0 km westlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt. Das Planungsgebiet wird im Westen und Norden von einer bestehenden Bebauung, im Osten von der Straße „Gütlbauerweg“ und im Süden von einer Zufahrt begrenzt.

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.

## 2. Flächennutzungsplan und Bauleitplanverfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) dar. Das Mischgebiet wird für den o.a. Geltungsbereich im Wege der Berichtigung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Es wird daher gem. §13 Abs. 3 BauGB insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet.



### 3 . Anlass der Planung

Das Grundstück war bisher mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches ausschließlich für Wohnen genutzt wurde. Dieser Vorgängerbau wurde bereits abgebrochen.

Mit der geplanten Nachverdichtung mittels Neubau soll ein Beitrag zur städtischen Innenentwicklung geleistet und der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen werden. Im Bereich bestehender Wohnbebauungen kann unter Nutzung von Synergieeffekten 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.

Die geplante Wohnbebauung stellt eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung dar, um der weiterhin großen Nachfrage an Wohnraum im Stadtbereich entgegenkommen zu können.

Städtebaulich wird das Vorhaben begrüßt, da mit den Planungen unter Nutzung von Synergieeffekten und ohne weitergehende Flächenversiegelung dringend benötigter Wohnraum im Wege der Nachverdichtung auf bereits beplantem Gebiet geschaffen werden kann. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch die Universität Passau sind fußläufig gut zu erreichen. Der Bereich ist zudem über die Stadtbuslinien 1/2 und 8/9 gut an den innerstädtischen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf Fl.Nr. 537/18 Gmkg. Haidenhof nachgewiesen werden.

### 4 . Festsetzungen

Für die Bebauungsplanänderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.Vm. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden. Es wird eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Für den Neubau sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Durch die städtebaulich erwünschte Nachverdichtung sollen max. 3 Vollgeschosse sowie die dadurch bedingte Erhöhung der angeführten GFZ ermöglicht werden.

Die Lage des Baukörpers wird über Baugrenzen definiert, wobei entsprechend Art. 6 BayBO die Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Ausrichtung des Gebäudes folgt dabei der vorhandenen Bebauung westlich des Gütlbauerweges. Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bergseits bzw. talseits ab dem Urgelände mit 8,50 m bzw. 9,50 m festgelegt, sodass sich das Gebäude harmonisch in die Topographie einfügt. Die Abgrabung des Geländes beträgt hier 1,40 m. Nebengebäude für Fahrräder, Müll und Versorgungsanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig. Um die Belichtung des Untergeschosses zu ermöglichen, wird unmittelbar am Gebäude an der Gebäudeschmalseite eine Abgrabung bis zu 3,0 m zugelassen (Schnitt).

Als Dachform soll ein Flachdach ermöglicht werden, wobei eine Bekiesung bzw. Begrünung des Flachdaches vorgesehen ist. Stellplätze werden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausgewiesen. Um sie entsprechend in das Hanggrundstück einzubinden, ist dort eine Geländeabgrabung von bis zu 1,30 m zugelassen. Der Geländesprung wird mit der Errichtung einer Stützwand gefasst. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, zuzüglich Brüstung zugelassen.

## **5 . Erschließung / Entwässerung / Löschwasser**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Gütlbauerweg“ und eine Grundstückszufahrt. Eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr „Breslauer Straße / Schönleitnerweg“, befindet sich nur ca. 300 m vom geplanten Baugebiet entfernt und verbindet das Planungsgebiet mittels Stadtbuslinien 1, 2, 8, 9 an das Stadtzentrum Passau. Darüber hinaus ist über die Eduard-Hamm-Straße eine gute Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Inn / Universität / Klinikum gegeben. Zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung sind in der Neuburger Straße fußläufig erreichbar.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist geplant, den bestehenden Gehweg zu verbreitern. Hierfür wird eine Teilfläche des Grundstückes entlang des Gütlbauerwegs als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen.

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

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu ist vom Bauwerber ggf. ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt der Stadt Passau/Wasserrecht zu beantragen. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist ein Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. In diesem Fall wird zur Vermeidung einer Überlastung eine gedrosselte Einspeisung des Oberflächenwassers mit Regenrückhaltung gefordert werden. Die konkreten Planungen und Details sind mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstückes eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein

Überflutungsnachweis zu führen.

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete Flächen im Bereich der Zufahrt bereitgestellt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

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. Die Brüstungshöhe der obersten Ebene beträgt zur Oberkante des Geländes weniger als 8,0 m, somit ist die Anleiterbarkeit gegeben. Aufgrund der Entfernung des Gebäudes unter 50 m zur Straße, kann die Feuerwehrebewegungsfläche auf der angrenzenden Straße, dem Gütlbauerweg genutzt werden. 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. Die Löschwasserversorgung ist über öffentliche Trinkwasserleitungen in der Neuburger Straße gesichert.

## **6 . Denkmalpflege**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde – Domplatz 11, 94032 Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Demnach ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck  
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister