

Begründung zum Bebauungsplan

„KLAUSE“, 15. Änderung Gemarkung HACKLBERG

Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 15. Änderung des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „KLAUSE“, Gemarkung Hacklberg, soll das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Schulstraße 19 - 21, für die Fl.-Nr. 27 Gem. Hacklberg nachverdichtet werden.

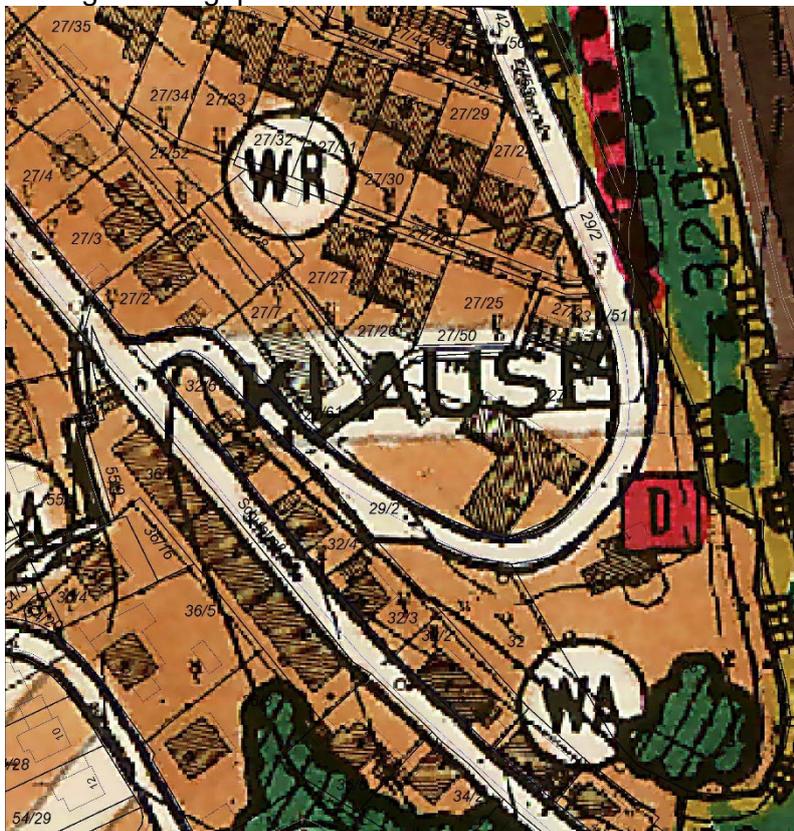
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird sowohl ein Neubau eines zusätzlichen Mehrfamilienwohnhauses ermöglicht als auch die Errichtung von Garagen bzw. Carports. Für den Bestand werden die Baugrenzen ergänzt.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, der großen Nachfrage nach Wohnflächen im Stadtteil Hacklberg entgegenkommen zu können.

Städtebaulich wird diese Änderung begrüßt, da hiermit innerstädtische und insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs gut erschlossene Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Weiterhin wird dem im Baugesetzbuch festgehaltenen Belang der Nachverdichtung (§ 13 a BauGB) bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) entsprochen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der für den westlichen und südlichen Bereich der Schulstraße bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die gegenständliche, bisher als Reines Wohngebiet (WR) dargestellte Fl.-Nr. 27, Gmkg. Hacklberg, im Wege der Berichtigung als Allgemeines Wohngebiet angepasst.



Festsetzungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung jeweils ein zusätzliches Baufeld für ein Wohnhaus und für Nebenanlagen (Garagen/ Carports) festgesetzt werden. Darüber hinaus soll eine Baugrenze für das Bestandsgebäude ergänzt und erweitert werden.

Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits örtlich vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt.

Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 27 und 29/2 TFL, Gmkg. Hacklberg, das durch Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes und eines Nebenanlagegebäudes (Garagen/Carports) neu geordnet wird.

Auf dem Grundstück befindet sich im östlichen Teil ein 2-geschossiges Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Der Änderungsbereich liegt rund 2,0 km nordwestlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt im Stadtteil Hacklberg.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße.

Mit den Stadtbuslinien 5, 6 und 7 (Haltestelle „Schulstraße“ ist ca. 250 m entfernt) verfügt die Parzelle über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Für eine mögliche Verbreiterung der Schulstraße wird eine Vorbehaltsfläche zu Lasten des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 27 festgesetzt und die Baugrenze für einen Ersatzbau des Anwesens „Schulstraße 19“ angepasst. Die vorhandene Engstelle im Kurvenbereich ist unübersichtlich und stellt für das bestehende und künftige Verkehrsaufkommen (Schulweg) eine Gefahrensituation dar. Das Vorkaufsrecht kann allerdings nur bei einer Beseitigung des Bestandsgebäudes ausgeübt werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 27, Gmkg. Hacklberg nachgewiesen.

Energie- und Wasserversorgung, Entwässerung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Die Versorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Die Grundschatz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und 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 ortsnahes 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 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 800qm 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.

Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch

- Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanäle, Versicherungsbecken und -mulden,
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser,
- Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen.

Luftreinhaltung und Klimaschutz:

- Errichtung von energiesparenden Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
- Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst geringem Energieaufwand bei der Herstellung
- Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
- Wiederverwendbarkeit
- Natürlicher heimischer Art
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlage
- Schutz des Wasserhaushalts
- Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt (richtige Gliederung s. Korrektur des BPlans)

Naturschutz

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 13b BauGB handelt, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung auf Grund der Grundstücksgröße in einem bestehenden Siedlungsgebiet handelt sind durch entsprechende Maßnahmen, wie Ersatzpflanzung, Beschränkung der Versiegelung und Begrünung von Flachdächern keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/ Fläche/ Wasser/Klima, Luft/Landschaftsbild zu erwarten. Im Bereich des neuen Baufensters befinden sich derzeit ein eingeschossiges Nebengebäude, ein Obstbaum und einzelne Ziersträucher. Die Nachverdichtung fügt sich städtebaulich in die bestehende Bebauung ein.

Auf Grund der intensiven Nutzung des derzeit als Privatgarten genutzten Bereichs, (Nutzrasen auf der gesamten Grundstücksfläche), der bestehenden Bebauung mit einem Nebengebäude und die allseitige Angrenzung befestigter Verkehrsflächen sind die Voraussetzungen für eine Fläche geschützter Arten nicht gegeben.

Bauleitplanverfahren

Da mit der beabsichtigten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vorliegt, wird das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister