

Begründung zum Bebauungsplan

„Karlsbader Straße“, 21. Änderung Gemarkung Haidenhof

Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 21. Änderung des seit 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Karlsbader Straße, 15. Änderung“, Gemarkung Haidenhof, soll das Reine Wohngebiet (WR) im Bereich westlich der Vogelweider Str. 15, für die Fl.-Nr.695/9 Gem. Haidenhof nachverdichtet werden.

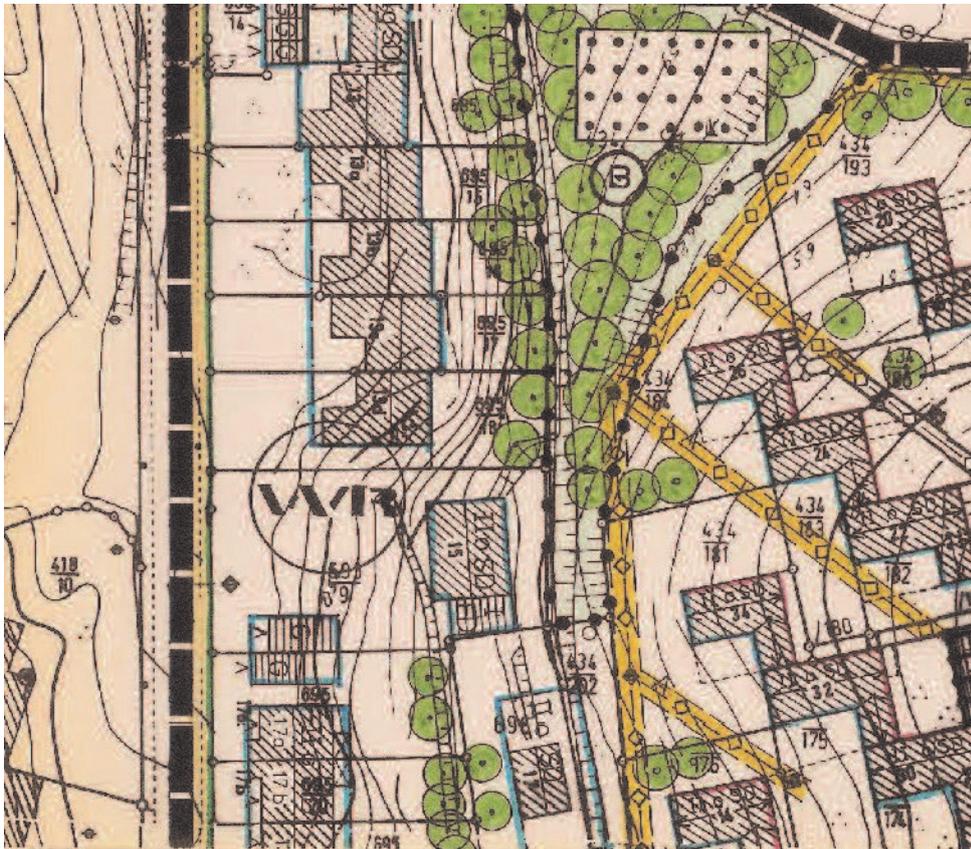
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird sowohl ein Neubau eines zusätzlichen Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten ermöglicht als auch die Errichtung von Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, der großen Nachfrage nach Wohnflächen im Stadtteil Haidenhof 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

Bestehender Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan, der für den Bereich ein Reines Wohngebiet (WR) ausweist, wird für gegenständliches Grundstück mit der Fl.-Nr. 695/9 Gemarkung Haidenhof um ein weiteres Baufenster westlich des bestehenden Anwesens „Vogelweider Str. 15, erweitert.



Festsetzungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung ein zusätzliches Baufeld für ein Wohnhaus für max. 4 Wohneinheiten festgesetzt werden.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem rechtsgültigen B-Plan mit einer Obergrenze von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einer Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück 695/9 Gmkg. Haidenhof, das durch Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes neu geordnet wird.

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

Der Änderungsbereich liegt rund 3,5 km westlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt im Stadtteil Haidenhof.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Vogelweider Straße.

Mit den Stadtbuslinien 8/9 (Haltestelle „Königsberger Straße/Vogelweider Straße“) verfügt die Parzelle über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung sind fußläufig erreichbar.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Erschließung und Zugangsmöglichkeit für das Bestandsgebäude ist zu beachten, insbes. für Feuerwehr und Rettungsdienste. Bei einer Grundstücksteilung sind Geh- und Leitungsrechte, sowie Dienstbarkeiten für Stellplätze erforderlich.

Energie- und Wasserversorgung

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

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und 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 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 Gebäuden 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 B-Plans)

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.

Die Nachverdichtung fügt sich städtebaulich in die bestehende Bebauung ein.

Auf Grund der intensiven Nutzung des derzeit als Privatgarten genutzten Bereichs, (Nutzrasen), der bestehenden Bebauung mit einem Nebengebäude und die westliche

Angrenzung befestigter Verkehrsflächen sind die Voraussetzungen für eine Fläche geschützter Arten nicht gegeben.

Belange der Feuerwehr – Löschwasserversorgung

Die Grundschutz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben. Ein öffentlicher Löschwasserbehälter befindet sich im Umkreis von 300 m (Vornholzstraße/Bolzplatz).

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.

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 sicherzustellen. Infos Bedarf und Erforderlichkeit LWB.

Bau- und Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Bodendenkmäler zu finden sind. DSchG: Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern „(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) 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 oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]“

Hinweise und Anregungen in Hinblick auf den Klimaschutz:

Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen.

Neben dem Einbau von Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam.

Für eine ökologische und zukunftsorientierte Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen, erneuerbare Energien zu nutzen. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern es kann auch eine gewisse Unabhängigkeit und Autarkie erreicht werden. Hier erfolgt zudem der Hinweis, dass vom BMWK eine Vorgabe angedacht wird, dass ab 2024 jeder neue einzubauende oder auszutauschende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen muss.

Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen. Hier wird neben der Anbringung an geeigneten Dächern, auch auf die Anbringung an Fassaden sowie auf die Kombinierbarkeit von Gründächern und PV-Modulen hingewiesen. Diesbezüglich sowie zum Thema klimafreundliches und nachhaltiges Bauen wird dem Bauherren geraten, sich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.

Um sowohl Heiz- als auch Kühlprozesse und dadurch einhergehend Energieverbräuche so gering wie möglich zu halten, sollten die Gebäude und Anordnung der Räume und Fenster sinnvoll ausgerichtet werden. Neben dem verzögerten Oberflächenwasserablauf, dem Schwammeffekt und die positive Wirkung auf das Mikroklima und die Artenvielfalt fungieren Gründächer zudem im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschutz.

Damit Kühlprozesse bzw. Klimageräte nicht notwendig sind, sind Sonnenschutz-einrichtungen an Fenstern/Glaselementen und Fassaden zu empfehlen.

Um die Ressource Wasser zu schonen, ist auf einen sparsamen Wasserverbrauch zu

achten. Empfehlenswert ist der Einbau von Zisternen, die Nutzung von Grauwasser und der Einbau von wassersparenden Technologien.

Es wird empfohlen, neu versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wenn möglich Flächen zu entsiegeln bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch wird der Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich gehalten und der Grundwasserhaushalt positiv beeinflusst.

Nicht nur aufgrund der Versickerungsmöglichkeit, des positiven Einflusses auf den regionalen Wasserhaushalt sowie Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sind Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen anzuraten. Grünflächen, und insbesondere Anpflanzung von Bäumen, sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität als auch Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner, insbesondere in Anbetracht der vermehrt aufkommenden Hitzeperioden, erheblich bei. Die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen ist in Hinblick auf die Ressourcenschonung ratsam. Dabei sollte auch die für die Herstellung notwendige Energie und der gesamte Lebenszyklus (graue Energie) der benötigten Materialien bzw. des gesamten Gebäudes bedacht und betrachtet werden. Eine schadstofffreie Herstellung, die Wiederverwendbarkeit der Materialien und die sozialen (Arbeits-)Bedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.

Zusätzlich sollte mit Hilfe von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Räder den Bewohnern klimafreundlichere Mobilität zugänglicher gemacht werden.

Bauleitplanverfahren

Nachdem mit der beabsichtigten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vorliegt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Stadt Passau, den 15.03.2023

Stadt Passau, den 15.03.2023

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister