



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Stadt Passau
Rathausplatz 2
94030 Passau

Begründung

Bebauungsplan „Rosenau“, 48. Änderung der Gemarkung Grubweg, Stadt Passau

Dieser Textteil umfasst 6 Seiten

Verfasser:

JESTÄDT
+ PARTNER

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

1 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3.070 m² große Geltungsbereich der 48. Änderung, als Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosenau“, liegt in der Gemarkung Grubweg der Stadt Passau und umfasst vollumfänglich die Flurstücke FINr. 398/16, 398/41, 398/42 und 398/43. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Westen durch die vorhandenen Grenzen umliegender Grundstücke und im Süden durch die öffentliche Erschließungsstraße „Kastenreuth“ entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans begrenzt. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Grundstückseigentümer.

Die Flurstücke FINr. 398/41 und 398/42 im südlichen Teilbereich sind bereits mit einem Doppelhaus bebaut. Das Flurstück FINr. 398/43 war bislang als Bestandteil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche geplant und sollte der öffentlichen Erschließung (Gehwegausbau) dienen. Der überwiegende Anteil des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Flurstück FINr. 398/16 und besteht aus einer Grünlandfläche sowie einer ca. 3,5 m breiten privaten Verkehrsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Das Geländeniveau des räumlichen Geltungsbereiches erstreckt sich zwischen ca. 421 m über Normalhöhennull (ü NHN) im Nordosten und ca. 412 m ü NHN an der Straße „Kastenreuth“. Dabei erstreckt sich der Höhenunterschied über eine Länge von ca. 115 m.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

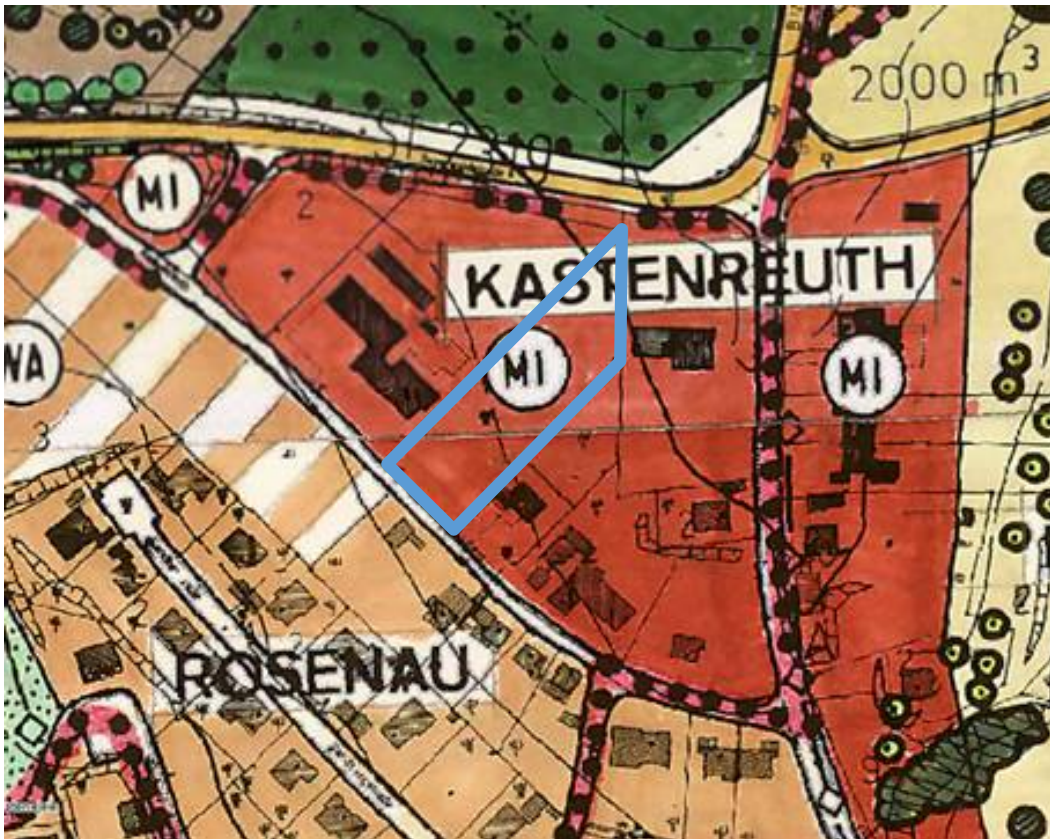
Der aus dem Jahr 1972 stammende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rosenau“ weist in diesem Teilbereich eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen aus. Diese Art der Nutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden.

Aufgrund des vorhandenen Siedlungsdrucks soll der räumliche Geltungsbereich neben gewerblicher Nutzung mitunter eine Neuordnung hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in kompakter Bauweise erhalten und zur Nachverdichtung der städtischen Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB beitragen. Mit der geplanten Nachverdichtung 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.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Passau vom 09.03.1992 befindet sich der räumliche Geltungsbereich innerhalb eines als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauN-VO dargestellten Bereiches.

Für die geplante Nutzung der Fläche muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau vom 09.03.1992
(Auszug, ohne Maßstab), räumlicher Geltungsbereich der 48. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenau“ blau dargestellt

1.4 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Süden über die Straße „Kastenreuth“. Dabei grenzen zwei Grundstücke direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das rückwertige Grundstück wird über eine private Zufahrt an die Straße „Kastenreuth“ angebunden. Die private Verkehrsfläche erstreckt sich in einer Breite von ca. 3,5 m sowie einer Länge von ca. 68 m und verläuft entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Diese Zufahrt wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Infolge einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung ist mit keiner übermäßigen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen.

Der öffentliche Straßenzug soll in einer Breite von 4,50 m (in der Breite bereits bestehend) berücksichtigt werden. Der nach rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gehweg kann entfallen, da nach den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ bei Wohnwegen auf die Anlage von Gehwegen verzichtet werden kann, wenn das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde nicht höher als 50 Kraftfahrzeuge ist. Durch den reduzierten Verkehrsraum kann in Folge nutzbarer Raum für die Gestaltung von Vorgärten bereitgestellt werden. Die Geschwindigkeit wird reduziert, Durchgangsverkehr weitgehend verhindert und Autofahrer, Radfahrer & Fußgänger teilen sich die Straße. Für notwendige Einrichtungen wie Straßenbeleuchtung oder Leitungsverlegungen ist ein 0,50 m breiter Streifen auf Privatgrund entlang der Straße vorzuhalten, der weder überbaut noch bepflanzt werden darf.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über mehrere Buslinien in einer Entfernung von ca. 200 m in der „Alte Straße“ bzw. von ca. 400 m in der „Salzweiger Straße“ gegeben und eine Verbindung zum Stadtzentrum bieten.

Eine fußläufige Erreichbarkeit zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist mit Entfernungen von ca. 600 - 800 m gegeben. Weiterhin befinden sich Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Erholungsflächen im nahen Wohnumfeld.

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2319 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 100, Station 0,395). Vorgaben nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) werden berücksichtigt, sofern Sie für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplan betreffen. Dahingehend ergeben sich entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung und Erweiterungen der textlichen Festsetzungen.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet.

Die Wasserversorgung bzw. -entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über vorhandene städtische Leitungen bzw. Kanal und ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

Anfallendes Niederschlagswasser verbleibt grundsätzlich auf dem Grundstück. Sofern unter bestimmten Voraussetzungen eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal abgestimmt werden. Hierzu ist im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Sickertest durchzuführen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Befestigte Flächen sind möglichst versickerungsfähig auszubilden.

Die Versorgung mit Elektrizität ist durch das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt. Die Stromversorgung kann zusätzlich über Photovoltaikanlagen erfolgen.

Die Müllbeseitigung erfolgt über das von der Stadt Passau beauftragte Müllabfuhrunternehmen. Müll wird in einem entsprechenden Lagerbereich gesammelt und am Abholtag an dem dafür vorgesehenen Müllstellplatz vom Entsorgungsunternehmen abgeholt.

1.6 Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung

Die betroffenen Grundstücke grenzen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an, sodass im Brandfall wirksame Löscharbeiten sowie eine uneingeschränkte Personenrettung möglich sind. Die laut Bebauungsplan zugelassene Gebäudeklasse (GK 1 laut BayBO Art. 2 Abs. 3) ermöglicht die Personenrettung als zweiten Rettungsweg über ein Fenster mit der Brüstungshöhe $H \leq 8\text{m}$.

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, gegebenenfalls mit einem neu zu errichtenden Löschwasserbehälter auf dem Baugrundstück. Über das Trinkwas-

sernetz der Stadtwerke Passau kann eine Löschwassermenge von max. 48m³/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 Bay-BO erlassenen und in Bayern und zudem die bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten.

2 Geänderte Festsetzungen

Mit der vorliegenden 48. Änderung des Bebauungsplanes Rosenau sollen nordöstlich der Anwesen Kastenreuth 14 und 14 a im Bereich der Fl.Nr. 398/16, Gmkg. Grubweg anstelle der bisher zulässigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen nunmehr drei Vollgeschosse festgesetzt werden, um insbesondere neben gewerblicher Nutzung eine entsprechende Wohnbebauung realisieren zu können. Hierfür ist des Weiteren die Anpassung der Wandhöhen erforderlich. Zudem werden die Baugrenzen der vorhandenen Bestandsbebauung angepasst und ebenfalls neu festgesetzt. Weiterhin wird anstelle der öffentlichen, aber bisher nicht realisierten Straße auf Fl.Nr. 398/16, Gmkg. Grubweg eine private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.Nr. 398/15 festgesetzt.

Der nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gehweg entlang der Straße Kastenreuth entfällt, denn die Straße soll als Wohnstraße weniger Raum versiegeln, den Verkehr bremsen und gleichermaßen für Auto-, Radfahrer und Fußgänger Bewegungsfläche sein.

Die städtebauliche Zielsetzung strebt eine Fortführung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur an und soll einen Lückenschluss im Zusammenhang mit dem baulichen Umfeld herbeiführen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da gemäß §13a Abs. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als zulässig gelten. Auch auf Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

4 Artenschutz

Bei den unversiegelten Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um Rasenflächen ohne Gehölzbewuchs, die nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Schutzgebiete, Biotop oder Waldflächen werden von dem Vorhaben nicht betroffen.

Lebensräume für wertgebende Tier- oder Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Dementsprechend ist auch nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna im Planungsgebiet zu rechnen.

Durch die intensive gärtnerische Nutzung sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet zu vermuten.

5 Empfehlungen zum Umwelt- und Klimaschutz

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

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

- Abkopplung des Niederschlagswassers von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanälen, Versickerungsbecken 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 abfließende Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechend der 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.

Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
 - b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
 - c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
 - d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
 - e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
 - f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - i. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
 - ii. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
 - iii. Wiederverwendbarkeit
 - iv. Natürlicher heimischer Art
 - g. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung stromverbrauchender Klimaanlage

Weitere Empfehlungen zur Bauweise sind in der Planzeichnung aufgeführt.

2. Schutz des Wasserhaushalts,
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

6 Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren, da mit dieser städtebaulich grundsätzlich erwünschten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Es wird daher insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

Stadt Passau, den 27.07.2023

Stadtplanung

Stadt Passau

Referat für Stadtentwicklung

Oberbürgermeister