

STADT PASSAU

Gemarkung: Hacklberg



Bebauungsplan „Stelzlhof „

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf vom 26.03.2024

Begründung

Übersichtslageplan / Luftbild



Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in der Sitzung am 11.03.2024 einstimmig die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stelzlhof“ beschlossen.

Begründet wird die Bebauungsplanänderung damit, dass die bestehende Schank- und Speisewirtschaft nicht mehr weiterbetrieben wird und trotz erheblicher Bemühungen kein weitergehender Gaststättenpächter gefunden wurde. Um weiterhin eine wirtschaftlich tragfähige Fortführung des Objektes zu gewährleisten, muss das Verpachungskonzept entsprechend überarbeitet werden. Aus diesem Grunde strebt man nunmehr an, den Leerstand für Büro Zwecke zu verpachten - um einen Leerstand künftig zu verhindern.

2. Bauleitplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

3 Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich für den Bereich Dorfgebiet MD, da als zulässige Nutzung nunmehr zudem "sonstige Gewerbebetriebe" nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden sollen.

Sonstige Gewerbebetriebe sind gemessen an der bereits zugelassenen Nutzung als untergeordnet zu betrachten. Zusätzliche Anforderungen müssen demnach nicht festgelegt werden. Lediglich die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist je nach Art der Nutzung nach den Vorgaben der BayBO Art 47 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung der GaStellV §20 nachzuweisen und anzupassen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Bestimmungen "Stelzlhof", Gmkg. Hacklberg.

4 Erschließung

Die zusätzlich beantragte Nutzung sonstiger Gewerbebetriebe erfordern im Verhältnis, an die bereits zugelassene Nutzung keinerlei erhöhte Anforderungen. Es gelten die Festsetzungen "Stelzlhof", Gmkg. Hacklberg.

6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a 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.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stelzlhof" behalten ihre unveränderte Gültigkeit.

Stadt Passau, Bebauungsplan Stelzhof 1. Änderung Begründung

Stadt Passau, den 26.03.2024

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister