

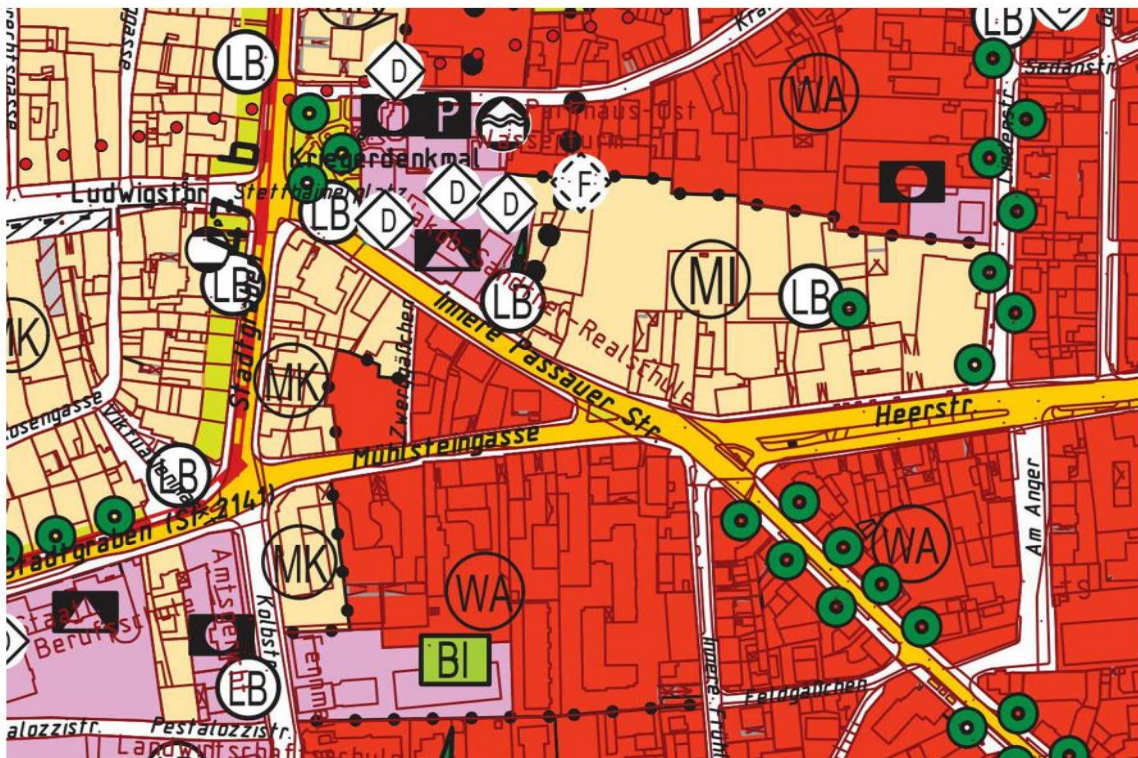


STADT STRAUBING

Einfacher Bebauungsplan „An der Persiluhr“ (Nr. 194)

§ 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 01.02.2017)

Inhaltsverzeichnis:

1.	Aufstellung und Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsanlass	3
4.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
5.	Geltungsbereich	6
6.	Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	7
	6.1 Lage im Stadtgebiet.....	7
	6.2 Denkmalpflege.....	7
	6.3 Kriegseinwirkungen	9
7.	Städtebauliche Planung.....	10
	7.1 Art der Nutzung	10
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
	8.1 Verkehrserschließung.....	12
	8.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität	12
	8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	12
	8.4 Wasserversorgung	12
	8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	13
	8.6 Stromversorgung	13
	8.7 Telekommunikation	13
	8.8 Gasversorgung	13
	8.9 Abfallentsorgung.....	14
	8.10 Grundwasserwärmepumpen.....	14
	8.11 Verkehrslärm	14
9.	Feststofffeuerungsanlagen	14
10.	Grünordnung	15
	10.1 Grünordnung auf öffentlichen Flächen	15
	10.2 Grünordnung auf privaten Flächen.....	15
11.	Baumschutzverordnung.....	16
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
13.	Bestehende Auffüllungen/ Altlasten.....	16
14.	Klimaschutz	16

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.09.2016 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan „An der Persiluhr“ aufzustellen und die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

2. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind gegeben, da die vorliegende Bauleitplanung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², durch den einfachen Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

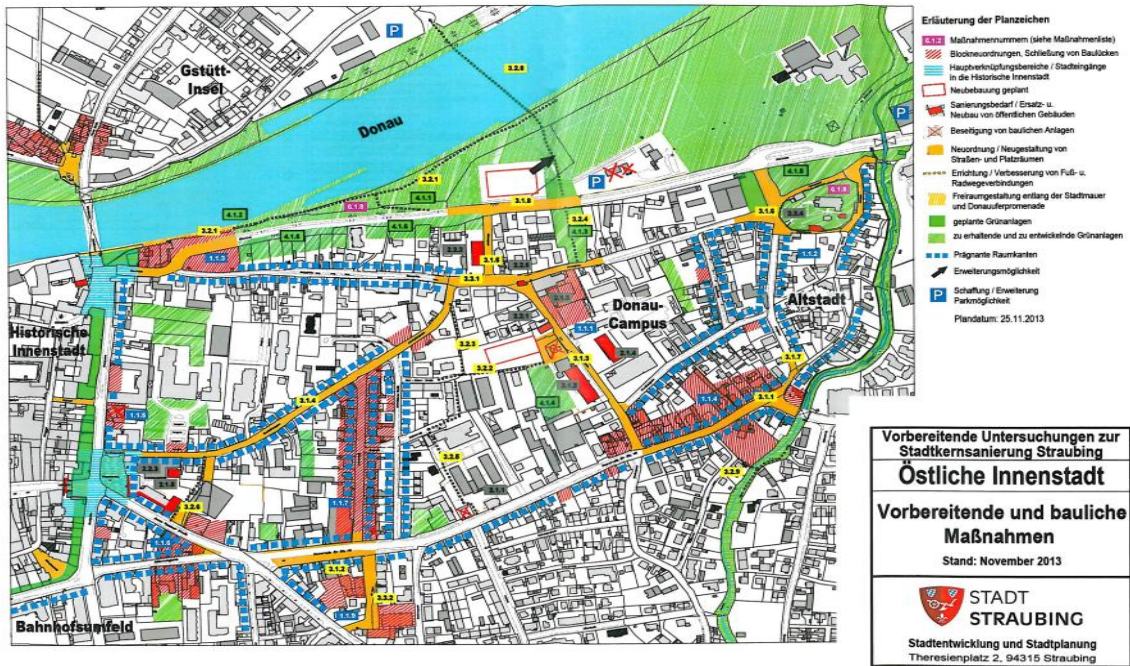
3. Planungsanlass

Die städtebauliche Gesamtsituation rund um die „Persiluhr“ ist seit Jahren unbefriedigend. Die brachliegenden Flurstücke werden momentan als private Parkflächen genutzt. Fehlende Raumkanten nördlich bzw. südlich der Inneren Passauer Straße und nördlich der Mühlsteingasse entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung und bilden ein ungegliedertes Raumgefüge.

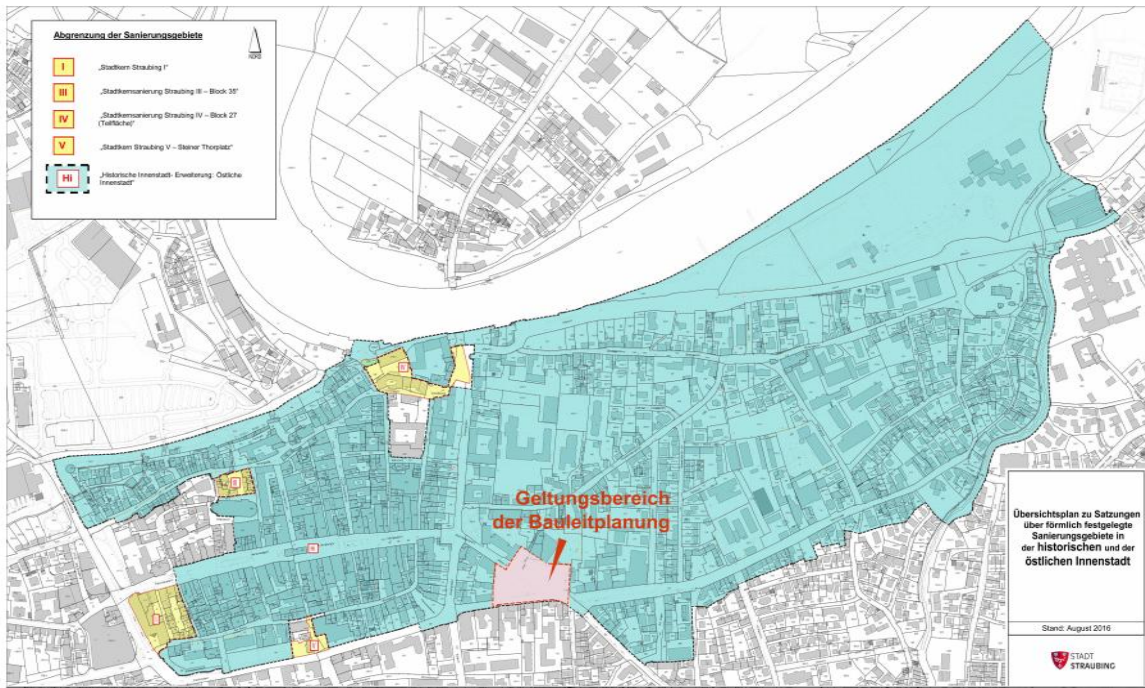


Luftbild Geltungsbereich

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung zur Stadtkernsanierung Straubing „Östliche Innenstadt“ wurde dieser städtebauliche Mangel bereits aufgezeigt und als Sanierungsziel definiert.



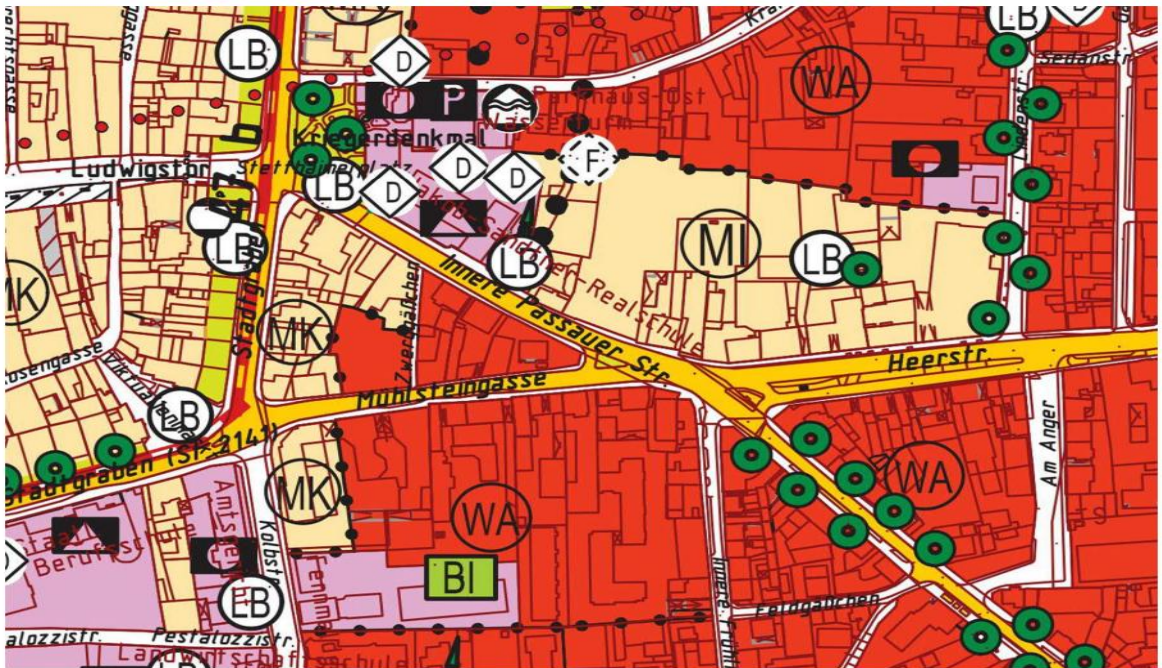
Auszug Vorbereitende Untersuchung zur Stadtkernsanierung
Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30 vom 28. Juli 2016 befindet sich der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt – Erweiterung: Östliche Innenstadt“.



Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt – Erweiterung: Östliche Innenstadt“

4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist der Bereich nördlich der Inneren Passauer Straße als Mischgebiet dargestellt. Südlich der Inneren Passauer Straße und nördlich der Mühlesteingasse ist ein allgemeines Wohngebiet verzeichnet. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich entlang des Stadtgrabens ein Bereich, der dem Kerngebiet der historischen Innenstadt Straubings zugeordnet ist.



unmaßstäblicher Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

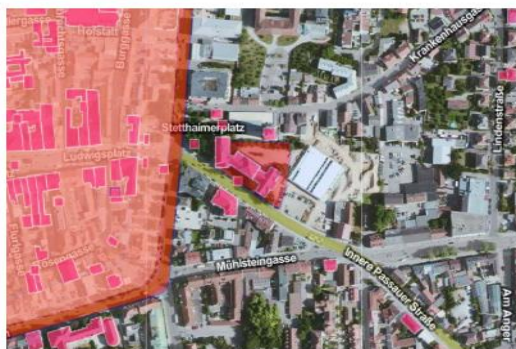
6. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Innenstadt Straubings zwischen dem östlichen Verlauf des Stadtgrabens und dem Bereich rund um die „Persiluhr“.

6.2 Denkmalpflege

Der BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet angrenzend zum Plangebiet folgende Denkmäler:



Auszug aus dem
BayernViewer Denkmal

Legende:

	DOP (40cm)
	Bodendenkmäler
	Ensembles
	Einzeldenkmäler (überprüft)
	Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

Bodendenkmäler:

- Denkmalnummer: D-2-7141-0374
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des abgegangenen Heiliggeist- Spitals von Straubing und dem zugehörigen Spitalfriedhof.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt.

Baudenkmäler:

- Denkmalnummer: D-2-63-000-83
Innere Passauer Straße 1
Knabenrealschule „Jacob- Sandtner-Schule“



Bilder © BLfD



Bilder © BLfD

Dreigeschossige unregelmäßige Zweiflügelanlage mit Steildächern, Trakte mit Ziergiebeln und Zwerchhäusern in Renaissanceformen, 1913 von Robert Vorhölzer;

Turnhalle, zweigeschossiger Steildachbau mit Zier- und Zwerchgiebeln, Säulenvorhalle nach Osten, Hofeinfriedung, Betonmauer mit Bandrustikagliederung und Holzgittereinlagen.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

- Denkmalnummer: D-2-63-000-139
Mühlsteingasse 24
Wohn- und Geschäftshaus



Bilder © BLfD

Eckhaus, dreigeschossiger Steildachbau mit Schweifgiebel nach Osten, polygonaler Erkerturm mit Glockenhaube, Jugendstil, um 1910

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

- Denkmalnummer: D-2-63-000-318
Innere Passauer Straße 4
Mietshaus, syn. Zinshaus



Bilder © BLfD

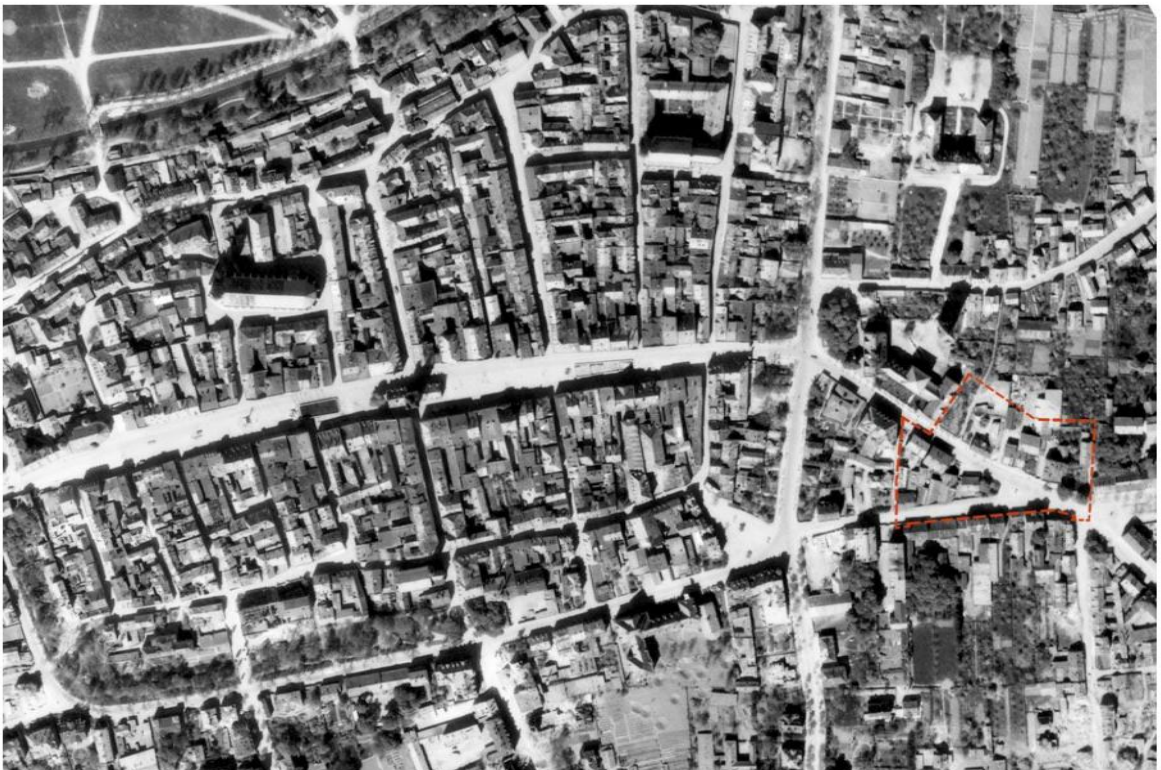
Wohnhaus, Doppelmietshaus, viergeschossiger Walmdachbau über winkeligem Grundriss mit Lisenengliederung, Flacherker und Loggia in der Nordfassade, 1912 von Bichler und Ludsteck, Westteil über einem erdgeschossigen Vorgänger- Remisenbau und einer Gewölbekeller- Anlage des 18. Jahrhunderts

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

6.3 Kriegseinwirkungen

Straubing wurde während des II. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetrieb waren im II. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe. Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1945 lassen im Planungsgebiet Kriegseinwirkungen (Bombentrichter) erkennen. Blindgängereinschläge können auf Luftbildern schlecht oder gar nicht ausgemacht werden. Auch können Blindgängereinschläge durch angrenzende Bombentrichter überschüttet worden sein.

Bei Bauarbeiten mit Bodenaushub, ebenso bei Rammarbeiten in den Untergrund, sind Magnetometermessungen (Feststellung von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.



Luftbild vom 20.04.1945

7. Städtebauliche Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.
Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus §34 BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baufeldern ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um einerseits eine gewisse städtebaulich gewünschte Bauhöhe (Mindestmaß) zu erhalten und um andererseits die maximale städtebaulich verträgliche Einfügung der Baukörper zu gewährleisten.
Die festgesetzten Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß laufen dazu parallel. Zur Definition der Wandhöhe wurde das Maß von der fertigen Gehwegoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,8 dem städtebaulichen Umfeld. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist der Bereich nördlich der Inneren Passauer Straße als Mischgebiet dargestellt. Südlich der Inneren Passauer Straße und nördlich der Mühlsteingasse ist ein allgemeines Wohngebiet verzeichnet. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich entlang des Stadtgrabens ein Bereich, der dem Kerngebiet der historischen Innenstadt Straubings zugeordnet ist.

Die planungsrechtliche Beurteilung vor Ort ergibt jedenfalls kein einheitliches, der BauNVO gem. §34 Abs. 2 BauGB zuordnungsbares Baugebiet.

Tatsächlich ist es so, dass im Planareal prägenden städtebaulichen Umfeld etliche Grundstücke mit einer GRZ bis zu einem Wert 1,0 baulich genutzt sind. Durchgängig wird eine Grundflächenzahl von teils deutlich über 0,6 erreicht.

Im Plangebiet befinden sich insbesondere auch Grundstücke, die sowohl zur Inneren Passauer Straße, als auch zur Mühlsteingasse eine Bebauung mit Hauptgebäuden aufweisen.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen/ Baulinien sind unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen keine Abstandsflächen erforderlich. Der Brandschutz ist zu gewährleisten. Die definierten Wandhöhen beschreiben zum einen die Ausformung der bestehenden Baukörper, zum anderen wird die städtebauliche Zielstellung der Bauvolumen gemeinsam mit den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen abschließend definiert.

Die festgesetzten Baulinien entlang der Mühlsteingasse bzw. Inneren Passauer Straße greifen die historisch gewachsenen Baufluchten auf und schaffen dadurch klare städtebauliche Raumkanten.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Mühlsteingasse entspricht dem vorhandenen Ortsbild in diesem Bereich. Beidseits der Mühlsteingasse (nördlich/ südlich) herrscht eine geschlossene Bauweise vor, die auch östlich des Planungsgebietes im Bereich der Heerstraße seine städtebauliche Fortführung findet. Sämtliche Gebäude sind an die Straßenbegrenzungslinie gebaut, seitliche Grenzabstände sind nur ausnahmsweise gegeben. Dieses städtebauliche Prinzip wird aufgegriffen.

Die Situation im südlichen Bereich der Inneren Passauer Straße differiert. Die Bauweise der hier bestehenden, prägnanten Baukörper entspricht einer abweichenden Bauweise. Die Gebäudelängen unterschreiten zwar die maximal zulässigen Längen von 50 Meter, seitliche Grenzabstände gemäß BayBO sind aber nicht eingehalten..

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten werden hier durch Baulinien, Baugrenzen, sogenannte Knödelnlinien, Vorgaben zur Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen festgelegt.

Die getroffenen Festsetzungen insbesondere die Anordnung der baugrenzen bzw. Baulinien und die Anzahl der festgesetzten Geschosse und die damit zusammenhängenden festgesetzten wandhöhen entsprechen den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen am Standort und stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Grundstücken innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet berücksichtigt werden.

Solaranlagen/ Fotovoltaikanlagen

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zur Erreichung einer günstigen Neigung nicht zulässig. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen (z.B. auf nachgeführten Drehgestellen o. ä.) sind ebenfalls nicht zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll das Ortsbild (Dachlandschaft) gewahrt werden.

Einfriedungen

Festsetzungen zum Thema Einfriedungen sind in diesem innerstädtischen Zusammenhang nicht notwendig.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die im Süden liegende in Ost/ West - Richtung verlaufende Mühlsteingasse und die im Norden liegende ebenfalls in Ost/ West - Richtung verlaufende Innere Passauer Straße. In den Hauptverkehrszeiten ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Festsetzungen bezüglich der Unzulässigkeit von Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten der Baugrundstücke minimieren die negativen Eingriffe in den fließenden Verkehr und das damit einhergehende Gefahrenpotential.

8.2 ÖPNV/ sanfte Mobilität

Das Planungsgebiet ist in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden.

Über die Zentrale Busumsteigemöglichkeit am Ludwigsplatz ist das Areal an das Liniennetz der Stadtwerke Straubing GmbH angeschlossen.

8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenwässerung und Toiletten-spülung empfohlen.

8.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing.

8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Es ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100m erreichbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210 - Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten). Hydranten müssen einen Mindestdruck von 4 bar aufweisen. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen. Wo notwendig und von der Brandschutzdienststelle gefordert, sind Oberflurhydranten mit Fallmantel einzubauen.

Gemäß Löschwasseranfrage an die Stadtwerke Straubing GmbH vom 02.02.2017 kann die benötigte Wassermenge mit dem erforderlichen Druck zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren „Fassung Februar 2007“ zu beachten (BayBO Art.5).

8.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

Hinweise des Stromversorgers zu Baumpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits 2,50 m einzuhalten. Die Planung des Leitungsnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den festzulegenden Baumstandorten.

8.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz.

8.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

8.10 Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

8.11 Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhtem Verkehrslärm durch die beiden Hauptverkehrsstraßen zu rechnen.

Im Lärmbelastungskataster Bayern 2013 gemäß EG- Umgebungslärmrichtlinie herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Umwelt ist dieser Bereich aufgeführt.

Für die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gegenüber Außenlärm sind für die erforderlichen Berechnungen nach DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung folgende heutigen Mindestverkehrsbelastungen mindestens zu Grunde zu legen:

Innere Passauer Str. 9.000 Kfz/24h; Mühlsteingasse 12.000 Kfz/24h; Herrstraße 12.000 Kfz/24h

Verkehrsbelastungen in den nächsten Jahren sind mit Entwicklungsfaktoren zu berücksichtigen.

9. Feststofffeuerungsanlagen

Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1.BImSchV – vom 26.01.2010 zu beachten. Da Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen benachbarter Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits vor der Planerstellung.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.

10. Grünordnung

10.1 Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auf der nördlichen Seite der Inneren Passauer Straße im Bereich des Parkplatzes zwei bestehende Baumstandorte. Diese sind als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es keinen weiteren Regelungsbedarf.

10.2 Grünordnung auf privaten Flächen

Auf der Flurstücksnummer 780 Gemarkung Straubing ist auf der der Straßenkreuzung zugewandten Seite (Osten) ein städtebaulich wirksamer Baumstandort festgesetzt. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz ist hier eine Winterlinde – *tila cordata* mit einem Stammumfang 18/20 cm vorzusehen.

Baumscheiben/ Pflanzstandorte:

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen ist dieser Pflanzstandort bzw. Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 25 m² auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel) dauerhaft vor einem Befahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungsset einzubauen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

11. Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung der Stadt Straubing ist zu beachten.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

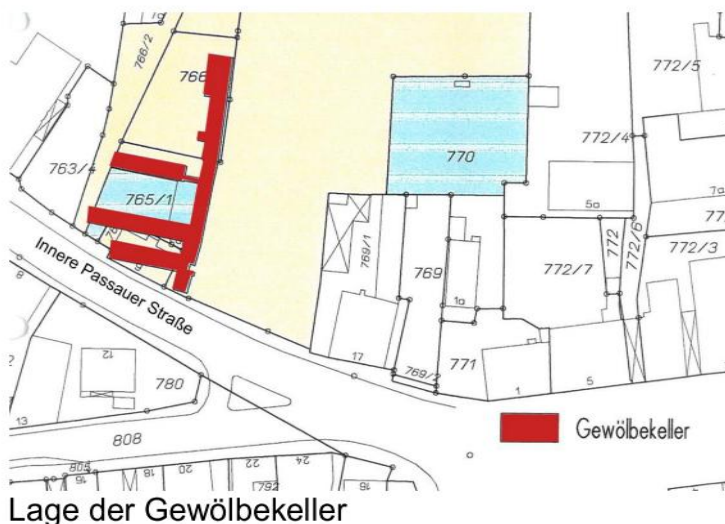
Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden.

13. Bestehende Auffüllungen/ Altlasten

Es sind derzeit keine bestehenden Auffüllungen bzw. Altlasten bekannt.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind orientierende Boden- und ggf. Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter gutachterlicher Begleitung auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich nördlich der Inneren Passauer Straße ist mit Resten historischer Brauereikelleranlagen zu rechnen.



14. Klimaschutz

Das Plangebiet bindet an die bestehende Gasinfrastruktur der Stadtwerke Straubing an. Die Umwelt- und Klimavorteile von Erdgas liegen im geringen Kohlenstoff- zu - Wasserstoffverhältnis. Im Vergleich zu anderen fossilen Brennstoffen entsteht bei der Verbrennung am wenigsten Kohlendioxid und Ruß. Die Umweltbilanz im Hinblick auf Schwefeldioxid, Stickstoffoxid und Kohlenmonoxid ist ebenfalls gut. Insbesondere der kontinuierliche Ausbau von Biogasanlagen im Umfeld der Stadt Straubing, mit einer momentanen Einspeisekapazität von ca. 100 Mio. kWh/Jahr nutzt nachhaltig das bestehende Gasleitungsnetz.

Auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) in seiner gültigen Fassung wird verwiesen.