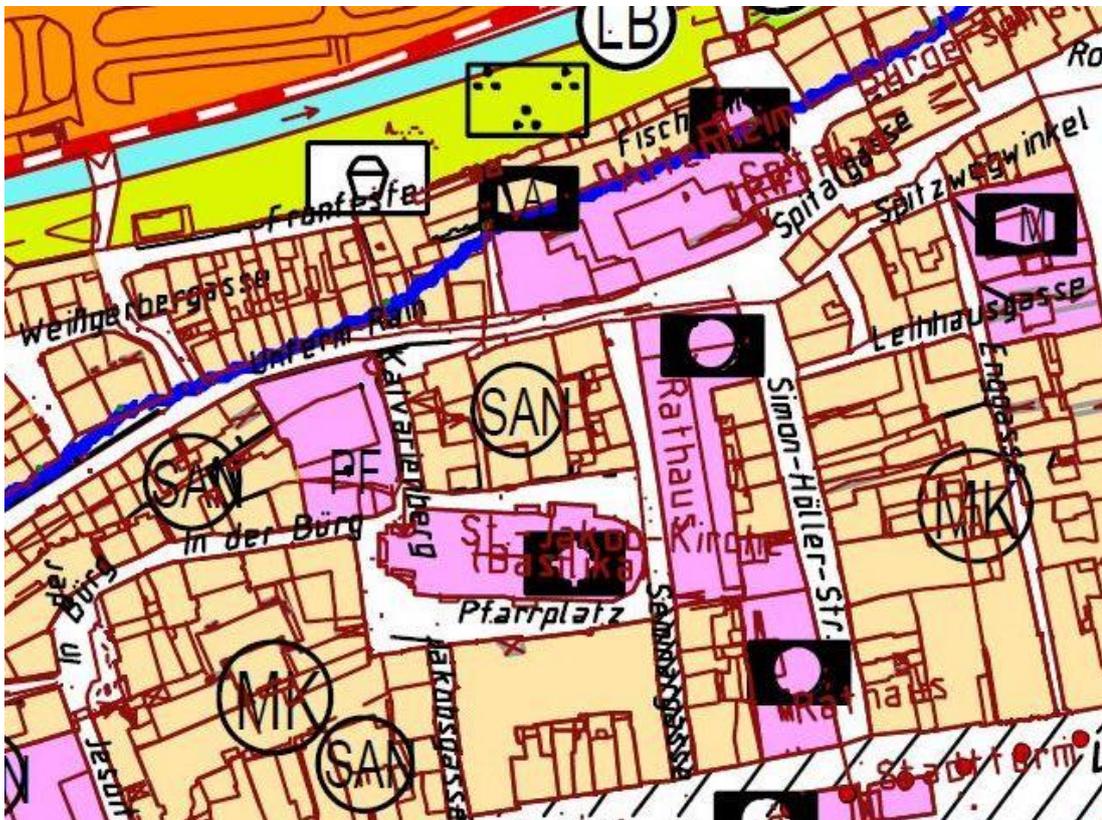




# STADT STRAUBING

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Pfarrplatz“ (Nr. 199)

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
(rechtswirksam seit 13.07.2006/ Stand 22.02.2018)

## **Rechtsgrundlage**

Für das Areal liegt ein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist Teil eines die gesamte historische Innenstadt betreffenden einfachen Bebauungsplanes (gem. § 30 (3) BauGB). Der Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ (Nr. 011) aus dem Jahr 1991 enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet § 7 BauNVO, Zulässigkeit von Nutzungen, Wohnungen und Spielhallen).

Der Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfarrplatz“ Nr. 199 nicht aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verdrängt jedoch diesen in seinem Planbereich. Im Falle einer späteren Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt automatisch wieder der bisherige Bebauungsplan.

## **Ausgangslage, Anlass der Planung, Ziel der Planung**

Durch den Verkauf der Grundstücke und die angestrebte Bebauung des innerstädtischen Brachareals soll neben einer Sanierung und Nutzung des Baudenkmals Pfarrplatz 15 die städtebauliche „Block-Reparatur“ einer derzeit unansehnlichen Baulücke erfolgen. Zugleich erhofft sich die Stadt Straubing hierdurch weitere Impulse für die Stadtkernsanierung und Stadtentwicklung.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Zieles hat die Stadt Straubing am 23.11.2015 in der 9. Sitzung des Stadtrates die Aufstellung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes „Am Pfarrplatz“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

## **Planungsalternativen**

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt soll für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Straubing III - Block 35“ ein tragfähiges Konzept für eine städtebaulich adäquate Bebauung des Plangebietes gefunden werden.

Eine weitere Nutzung des Geländes als Parkplatz und ein langfristiger Leerstand der Gebäude ist insofern nicht gewünscht. Dies umso weniger, als das hochwertige Baudenkmal Pfarrplatz 15 infolge fehlender Nutzung zunehmend verfällt und damit weitere Schäden an der historischen Bausubstanz zu befürchten sind.

Zur Stärkung der innerstädtischen Infrastruktur und des Flächenpotentials ist es erwünscht, das Plangebiet nachhaltig von der derzeitigen Brache zu einem kompakten Stadtraum mit Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen in Form einer Blockneuordnung zu entwickeln.

Im Rahmen eines Bewerberverfahrens wurden 4 unterschiedliche städtebauliche Ansätze zur Blockentwicklung in die Entscheidungsfindung mit einbezogen. Gemäß vordefinierter Zielstellung wurde letztendlich vorliegendes Konzept nach mehreren Überarbeitungsschritten vom Stadtrat als Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 23.11.2015 beschlossen.

## **Verfahrensablauf**

Auf Antrag der Projektgesellschaft Pfarrplatz GmbH hat der Stadtrat in der Sitzung vom 23.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2016 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.09.2016 hat in der Zeit vom 17.10.2016 bis 17.11.2016 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.04.2019 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis 25.06.2019 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 06.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 14.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2020 als Satzung beschlossen.

## **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

### Reinigungsmaßnahmen und Korrosionsschutzklassen

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

### Fundmunition

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben.

### Lufthygiene

Es sollte eine Festsetzung getroffen werden, dass die fraglichen Räume mit einer fensterunabhängigen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet werden, wobei die Ansaugstelle außerhalb der Wirkbereiche von den Kaminen liegen muss. Die Be- und Entlüftungsanlage ist so groß zu dimensionieren, dass ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet ist.

### Schutzgut Mensch

- Die Problematik über die Nachbarkamine ist aufzugreifen und entsprechend zu beurteilen. Unzureichende Schornsteinhöhen, die sich zu nah an Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen befinden, können zu erheblichen Geruchsbelästigungen und Gesundheitsgefahren führen. Auch wenn der Mindestabstand eingehalten wird, können außerhalb noch bedenkliche Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen vorliegen.
- Die Gesamtbewertung (gering, mittel, hoch) ist neu zu beurteilen.

### Baudenkmalpflegerische Belange

- In hohem Maße bedauert wird aber, dass die Umsetzung nicht mit dem Erhalt des Baudenkmals „Remise bei Pfarrplatz 17“ verbunden werden konnte. Bei dem historischen Remisengebäude handelt es sich bekanntlich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne von Art 1 Abs. 2 BayDSchG, das sich in einem sanierungsfähigen Bauzustand befindet. Eine denkmalfachliche Zustimmung zum geplanten Abbruch kann daher nicht in Aussicht gestellt werden (vgl. dazu bereits unsere Stellungnahme vom 13.11.2015, Nr. 6).

- Die Tiefgarage soll in zwei Ebenen, mit zwei getrennten Zufahrtsbereichen angeordnet werden. Während die geplante Zufahrt zur Ebene 1 über die Seminargasse insbesondere verkehrstechnisch zu betrachten ist, bedeutet die Schaffung der Zufahrt für die Ebene 2 einen materiellen und strukturellen Eingriff in das Baudenkmal Stadtmauer. Eine Situierung dieser Öffnung wie geplant im Bereich des *westlichen* Stadtmauerbereiches (d.h. westlich der sog. gotischen Stiege), bei der in hohem Maße noch ein mittelalterlicher Bestand vorhanden ist, wird aus denkmalfachlicher Sicht mit Nachdruck abgelehnt. Inwieweit die Öffnung *östlich* der gotischen Stiege zugelassen werden kann (dieser Mauerabschnitt wurde im 19. und 20. Jahrhundert offensichtlich vollständig neu aufgebaut), wäre planerisch zu untersuchen und von der Unteren Denkmalschutzbehörde abschließend zu entscheiden.
- Unverändert kritisch gesehen werden die geplanten Dachflächenfenster (z.B. am Neubau Seminargasse 17), die geplanten Dacheinschnitte in Form von sog. Negativgauben (z.B. beim Verlängerungsbau des Baudenkmals Pfarrplatz 15), vor allem aber die vollflächige, durch das stabwerksartig vorgespannte Harfenmotiv nur unwesentlich gegliederte Verglasung der Spitzgiebel des Hauptriegelgebäudes nach Norden, die insbesondere in der Nacht eine städtebaulich dominante Wirkung entfalten wird. Diese Architekturformen entsprechen nicht den allgemeinen Empfehlungen des Landesdenkmalrates bei Neubauten innerhalb von Ensembles. Auf eine mögliche Bezugsfallwirkung wird in diesem Zusammenhang gleichfalls hingewiesen.
- In den vorgelegten Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Thema Geschosshöhe, Höhenentwicklung und Baumasse hinsichtlich der Wirkung auf das Weichbild (Fernwirkung) der Stadt zwar angesprochen (Begründungsteil, S. 16-18, 26-28), eine eventuelle Beeinträchtigung auch mit Blick auf eine fünfgeschossige Bebauung in den Randlagen von Fischram und Frauenhoferstraße / Spitalgasse aber verneint. Eine eingehendere Untersuchung, z.B. mittels Sichtanalysen, im Hinblick auf eine mögliche visuelle Beeinträchtigung des *engeren* Umfeldes insbesondere im Hinblick auf die Stifts- und Stadtpfarrkirche St. Jakob, z.B. vom Unterm Rain aus, unterbleibt jedoch.
- Nicht zuletzt scheinen aus denkmalfachlicher Sicht (eingehendere) statisch-konstruktive Untersuchungen im Vorfeld notwendig, um eventuelle geologisch-hydrologische Wechselwirkungen und damit eine Gefährdung der benachbarten Basilika minor St. Jakob, einem Sakralbau von nationaler Bedeutung, mit der Baustelle Tiefgarage dezidiert ausschließen zu können.

### Denkmalschutz

Die Empfehlungen des Landesdenkmalrates für Neubauten innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sind zu beachten, ebenso die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 23.11.2016.

Die festgesetzte Baulinie entlang der nördlichen Stadtmauer kommt im westlichen Bereich unmittelbar an der Stadtmauer zu liegen. Mit dem Antragsteller ist abzuklären, ob der Neubau ohne Arbeitsraum zur Stadtmauer, deren genauer Verlauf und deren Wandstärke nicht bekannt sind, realisierbar ist. Einem Abtrag der Stadtmauer zur Durchführung der Maßnahme wird nicht zugestimmt. Abgesehen davon soll die Baulinie soweit von der Stadtmauerkrone abgerückt werden, dass es zu keinen Verschleifungen mit dem Gebäude kommt und zumindest ein Durchgang zwischen der Stadtmauerbrüstung und dem geplanten Neubau möglich ist.

Die geplante TG-Zufahrt in der Stadtmauer im westlichen Abschnitt wird seitens der Denkmalschutzbehörde abgelehnt. Eine Verlegung in den östlichen Bereich der Stadtmauer, der bereits stark verändert wurde, würde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde hingenommen.

### Brandschutz

Die Baugrenzen sollen dort, wo nicht unmittelbar an Nachbargebäude angebaut wird, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, um eine Befensterung der Wandflächen zu ermöglichen; besonders kritisch wird die Situation beim VEP II an der Ostseite gesehen, da dort ein offener Laubengang vorgesehen ist und durch die fehlende Brandwand nachbarschützende Vorschriften verletzt werden.

Das Gebäude VEP III soll auf einem eigenen Baugrundstück aus dem Gesamtareal herausgelöst werden; hierzu ist eine Regelung der Brandschutzabstände (Tiefe mind. 5 m) erforderlich.

VEP I und VEP II müssen brandschutztechnisch getrennt werden (Sicherung 5 m - Abstand durch Brandschutzverglasung oder geschlossene Wände).

### Private Einwendungen

- Im Einzelnen ist insbesondere auf die gravierenden Höhen hinzuweisen, die auf die Immobilie Unterm Rain 2 eine geradezu erdrückende Wirkung hätten.
- Zudem zeichnet sich ein Immissionskonflikt ab, der zu Lasten des Einwendungsführers gehen würde. Denn die Tiefgaragenabfahrt zum geplanten Vorhaben liegt direkt gegenüber dem Anwesen Unterm Rain 2.
- Daneben drängen sich rechtliche Bedenken auf, wenn die jetzt geltende Kerngebietsfestsetzung nicht aufgehoben, sondern lediglich durch sie verdrängende vorhabenbezogene Planung und damit Grundstücke doppelt überplant werden sollen.

Nach der Behandlung aller eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 06.09.2016:

- VEP I: Lageveränderung durch Drehung des Baukörpers um 1° um die nordöstliche Gebäudeecke; Außenabmessungen statt bisher 37,18 m x 16,60 m mit nunmehr 38,615 m x 17,04 m; hofseitige Verringerung der Ausdehnung der Dachterrassen; keine interne Grundrissgliederung;
- VEP II: Neukonzeption der Lückenbebauung Seminargasse 17; keine hofseitige Gebäudeausdehnung auf der Fläche der abzubrechenden Wagenremise; keine interne Grundrissgliederung;
- VEP III: zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses, Belichtung mittels Schlepptgauben; keine interne Grundrissgliederung;
- VEP IV (neu): Darstellung der vorgesehenen Freiflächengestaltung;

## Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

### Baudenkmalpflegerische Belange

Bei verschiedenen, in dieser Stellungnahme aufgeführten Detailpunkten konnten Annäherungen erreicht werden, andere strittige Punkte sind weiterhin Gegenstand der Planung, hier müssen aus baudenkmalpflegerischer Sicht weiterhin erhebliche Bedenken angemeldet werden:

So kann weiterhin dem Abbruch der als Baudenkmal in der Denkmalliste für die Stadt Straubing aufgeführten „Remise bei Pfarrplatz 17“ nicht zugestimmt werden.

Unverändert kritisch wird die Verglasung der Spitzgiebel des nach Norden hin orientierten Gebäudeteils (VEP I) gesehen, die insbesondere bei Nacht eine das Stadtbild erheblich beeinträchtigende Wirkung entfalten wird. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass diese Architekturform nicht den allgemeinen Empfehlungen des Landesdenkmalrates bei Neu-bauten innerhalb von Ensembles entspricht. Gleiches gilt für die geplanten Dacheinschnitte.

Schließlich muss aus baudenkmalpflegerischer Sicht noch einmal auf den unbedingten Erhalt der in ihrem historischen Bestand ganz oder teilweise bestehenden Abschnitte der mittelalterlichen Stadtmauer hingewiesen werden, die das Planungsgebiet nach Norden begrenzt. Bei den Mauerabschnitten handelt es sich um Teile der denkmalgeschützten Stadtbefestigung der Stadt Straubing, deren Erhaltung und denkmalgerechte Instandsetzung aus denkmalfachlicher Sicht unverzichtbar sind.

### Immissionsschutz

„Räume, deren Fenster vom 15 Meter Kreisradius eines bestehenden Kamines betroffen sind, kein alternatives Fenster außerhalb des Radius besitzen und deren Fensteroberkanten nicht mehr als 1 Meter unter der Kaminmündung liegen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten, wobei die Ansaugstelle außerhalb der Wirkungsbereiche der Kamine liegen muss.“

Diese Formulierung stellt eine Abweichung von § 9 Abs. 1 Nr. 4a Feuerungsverordnung - FeuV dar und ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Hierfür ist ein Antrag auf Abweichung mit Begründung und Nachweis des Gesundheitsschutzes zu stellen.

### Private Einwendungen

- Es wird beanstandet, dass das Bauvorhaben gegenüber dem Wohnhaus Unterm Rain 2 erdrückende Wirkung entfaltet.
- Das Grundstück wird verschattet. Die Sonnenstudie zeigt, dass das Anwesen Unterm Rain 2 im Frühjahr und im Herbst zum Teil verschattet wird, wobei man davon ausgeht, dass dies die gesamte straßenseitige Fassade betrifft. Im Winter liegt das gesamte Gebäude im Schatten.
- Auch der soziale Wohnfrieden ist beeinträchtigt, weil das Anwesen nun in vielfältiger Hinsicht einsehbar ist. Mit dem Aspekt der Einsehbarkeit befasst sich die gesamte Planung allerdings bislang nicht.

- Mit Emissionsschutz befasst sich die Planung zwar schon. Im Wesentlichen geht es dabei aber um die Immissionen, die auf das Bauvorhaben einwirken. Um die Emissionen der Nachbarhäuser geht es dem Eigentümer des Wohnhauses Unterm Rain 2 aber nicht. Ihn interessiert aber vielmehr die Frage, welche Immissionen sein Grundstück betreffen. Dies betrifft vor allem Lärm, aber auch Staub, Erschütterungen und Abgase.
- Durch die Bebauung „Am Pfarrplatz Nr. 199“ würden die Fenster an der Westseite der Gebäude Seminargasse 21 und Seminargasse 19, massiv an Licht und Sonneneinstrahlung verlieren.
- Teilweise wird erheblich nah an das Gebäude Seminargasse 21 gebaut. Diesbezüglich würden wir um einen größeren Abstand bzw. die Einhaltung von Abstandsflächen zu dem Wohnhaus Seminargasse 21, bitten.
- Durch diese Bebauung, sowie den Bau der Tiefgarage befürchten wir zusätzlich Beschädigungen an den Gebäuden Seminargasse 21 und 19.

Nach der Behandlung aller eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 03.04.2019:

- Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches wird geringfügig an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Durch die hier geplanten Beseitigungen der untergeordneten Anbauten an die nicht in der Landesdenkmalliste eingetragenen Gebäude, verläuft diese nun folgerichtig entlang der bestehenden Hauptbaukörper.
- VEP I: Die Längenausdehnung des Baukörpers VEP I wird um 1,535 m reduziert. Das Gebäude wird außerdem um 1,595 m nach Westen verschoben. Außenabmessungen statt bisher 38,615 m x 17,04 m mit nunmehr 37,08 m x 17,04 m;
- Das Baufeld VEP I wird nach Norden nicht mit einer Baulinie, sondern wie das übrige Baufeld mit einer Baugrenze definiert. Die Lage der vorderen Gebäudekante ergibt sich aus dem Gesamtkonzept, das hier einen gewissen Rückversatz des Gebäudes von der Stadtmauerkante vorsieht. Die Definition dieser Raumkante mittels Baulinie ist – im Gegensatz zur zwingend einzuhaltenden Bauflucht entlang der Seminarasse bzw. zur tatsächlichen erforderlichen Grenzbebauung beim VEP II - insofern nicht angezeigt.
- VEP II: Neukonzeption der Lückenbebauung Seminargasse 17; keine hofseitige Gebäudeausdehnung; Aufnahme der Gebäudeflucht der bestehenden Gebäude Seminargasse 15; Festsetzung der geschlossenen Bauweise; Verringerung der Gebäudehöhe; Firsthöhe statt 345,05 m ü. NHN auf 340,285 m ü. NHN; 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss statt 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss;
- Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Form von max. Wand- und Firsthöhen wurde gestrichen.
- Die Festsetzung zur Baumbepflanzung wird ergänzt.

- VEP IV: Abstimmung der Freiflächengestaltung auf die neue Innenhofsituation; Vergrößerung der Grünfläche durch Zurücknahme der Gebäudeabmessungen des VEP II.

### **Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Nach der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine relevanten Änderungen bzw. Ergänzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 21.04.2020.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Pfarrplatz“ soll eine städtebaulich adäquate Bebauung festgelegt und die Innenstadt in Ihrer Zentrumsfunktion und als attraktiver Wohnstandort gestärkt und aufgewertet werden.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Pfarrplatz“ wurde die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, deren Inhalte sind im Umweltbericht ausgeführt. Am stärksten betroffen sind die Schutzgüter Stadt- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter. Für die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten überwiegend geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild reduziert. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Missstand (Leerstände, Baulücke, Brachfläche) beseitigt. Für das Schutzgut Kulturgüter sind nachteilige Auswirkungen (Verlust an denkmalgeschützter Bausubstanz), aber auch Verbesserungen (Sanierung und Wiedernutzung eines Baudenkmals) zu erwarten.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Bauleitplanung im Bereich „Am Pfarrplatz“ als umweltverträglich zu werten.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gelände voraussichtlich weiterhin eine innerstädtische Brachfläche. Der Bauzustand der leerstehenden Baudenkmäler würde sich weiter verschlechtern.

Die Planung trägt mit ihren Festsetzungen den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, indem bestehende Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Sie trägt damit wirksam zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen bei. Gleichzeitig

erfährt das Plangebiet durch die umfangreichen baulichen Maßnahmen und Festsetzungen eine städtebauliche und stadträumliche Aufwertung, die über das Plangebiet hinaus positive Impulse erwarten lässt.

Die Planung trägt somit zur Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils im Sinne eines vitalen, zentrumsnahen Quartiers bei. Mit den gesamten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch Festsetzungen entsprechend um und gewährleistet, insbesondere durch die Festsetzungen zum Schallschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.