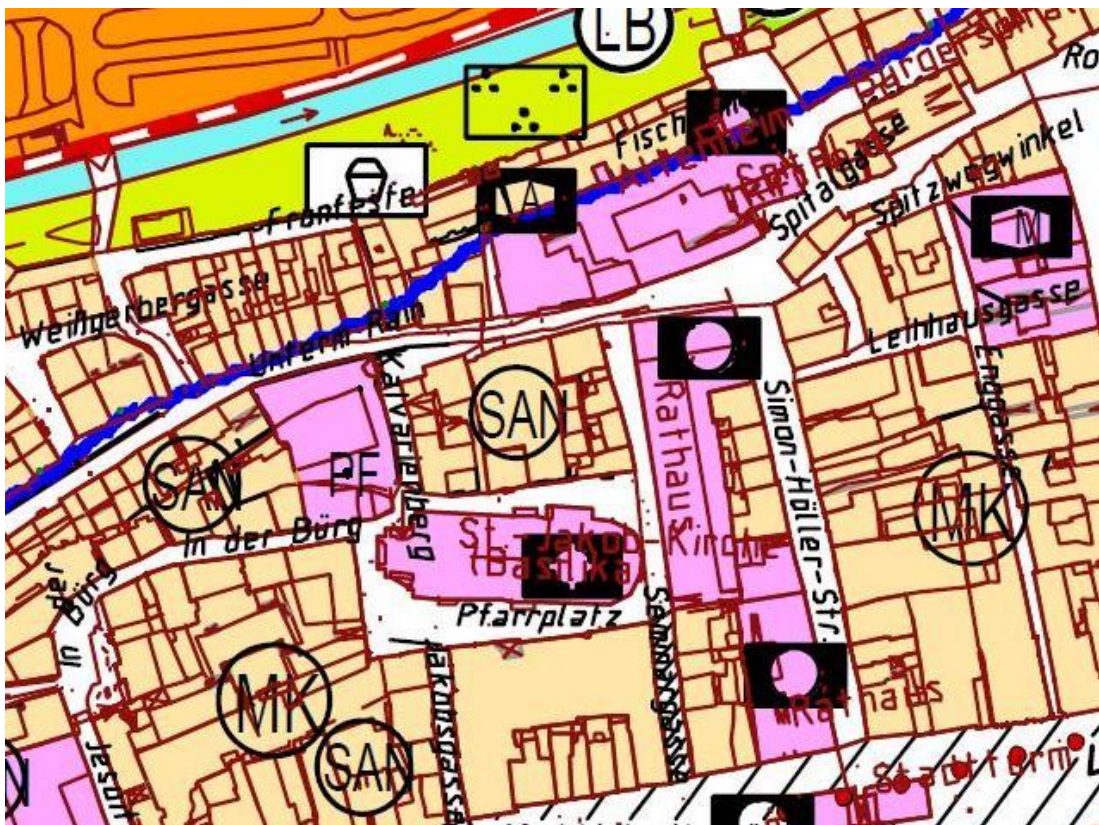




# STADT STRAUBING

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

### Begründung



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

## **Begründung** gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

### **1.0 Anlass der Planung**

### **2.0 Räumliche und strukturelle Situation**

- 2.1 Lage in der Stadtstruktur
- 2.2 Lage des Plangebietes
- 2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes
- 2.4 Freiflächen innerhalb des Plangebietes
- 2.5 Begrenzung des Plangebietes
- 2.6 Bestand des Umfeldes

### **3.0 Planungsgrundlagen**

- 3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- 3.2 Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)
- 3.3 Bauplanungsrecht (BauGB)

### **4.0 Freimachen des Baufeldes/ Archäologie**

### **5.0 Projektbeschreibung**

- 5.1 VEP I Neubau eines Büro- und Wohngebäudes incl. Tiefgarage
- 5.2 VEP II Neubau Wohnbebauung incl. Tiefgarage
- 5.3 VEP III Sanierung und Erweiterung Bürogebäude
- 5.4 VEP IV Freiflächengestaltungsplan
- 5.5 Änderungen
- 5.6 Bauvolumina/ Baumassen

### **6.0 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- 6.1 Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Bauweise
- 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
- 6.4 Abstandsflächen
- 6.5 Besonnung / Verschattung - Belichtung
- 6.6 Brandschutz
- 6.7 Gestaltung
- 6.8 Wandhöhen/ baulicher Umgriff
- 6.9 Höhenentwicklung/ Fernwirkung
- 6.10 Freiflächen/ Spielplatz
- 6.11 Verkehrserschließung/ Stellplätze
- 6.12 Ver- und Entsorgung
- 6.13 Altlasten
- 6.14 Kampfmittelerkundung
- 6.15 Baugrund/ Grundwasser

## **7.0 Denkmalschutz**

- 7.1 Bodendenkmalpflege / Archäologie
- 7.2 Baudenkmalpflege

## **8.0 Immissionsschutz**

- 8.1 Lärmschutz
- 8.2 Lufthygiene

## **9.0 Planungsalternativen**

### **10.0 Anlagen**

- 10.1 Darstellung der berechneten Abstandsflächen, HIW Architekten, Bogen
- 10.2 Schalltechnische Stellungnahme Revision 2, GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 31.03.2020
- 10.3 Emissionen Feststofffeuerungsanlagen
- 10.4 Stellungnahme Dipl. Biol. Susanne Morgenroth, Fledermaus- und Vogelvorkommen, vom 16.03.2016, 29.07.2016, 10.08.2020
- 10.5 Besonnungsstudie, Müller-BBM GmbH (Planungsstand 06.02.2020)
  - 10.5.1 Seminargasse 21, Bericht Nr. 151762/04
  - 10.5.2 Unterm Rain 2, Bericht Nr. 151762/05
  - 10.5.3 Unterm Rain 4, Bericht Nr. 151762/06
  - 10.5.4 Unterm Rain 6, Bericht Nr. 151762/07
- 10.6 Baugrubenkonzept, Kiendl & Moosbauer

## 1.0 Anlass der Planung

Die Stadt Straubing beabsichtigt die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke Flur-Nrn. 391 und 388 an die Projektgesellschaft Pfarrplatz GmbH zu veräußern. Ebenso sind die im Eigentum der städtischen Wohnungsbau Gesellschaft mbH befindlichen Liegenschaften Flur-Nrn. 391/1, 395/2 und 396 (Teilfläche) für den Verkauf an die Pfarrplatz GmbH vorgesehen.

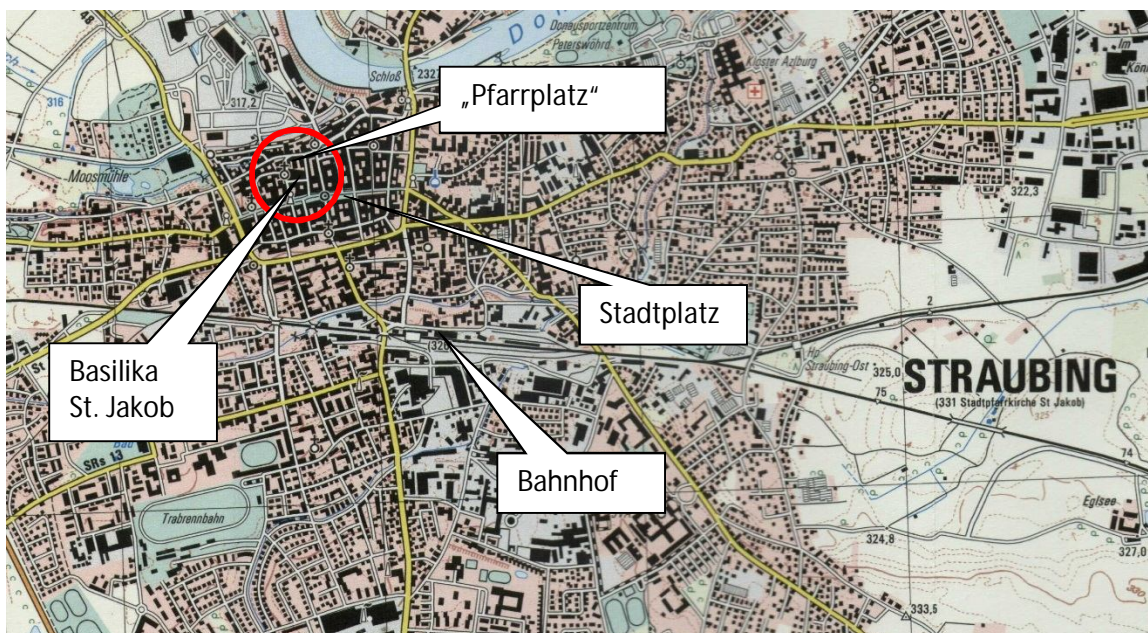
Durch den Verkauf der Grundstücke und die angestrebte Bebauung des innerstädtischen Brachareals soll neben einer Sanierung und Nutzung des Baudenkmals Pfarrplatz 15 die städtebauliche „Block-Reparatur“ einer derzeit unansehnlichen Baulücke erfolgen. Zugleich erhofft sich die Stadt Straubing hierdurch 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfarrplatz“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

## 2.0 Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Lage in der Stadtstruktur

Das überplante Areal liegt in der Innenstadt von Straubing. Die Entfernung zum Stadtplatz beträgt knapp 150 m, zu den Haltestellen der Stadtbuslinien am Ludwigsplatz ca. 250 m, zum Bahnhof ca. 1,1 km.



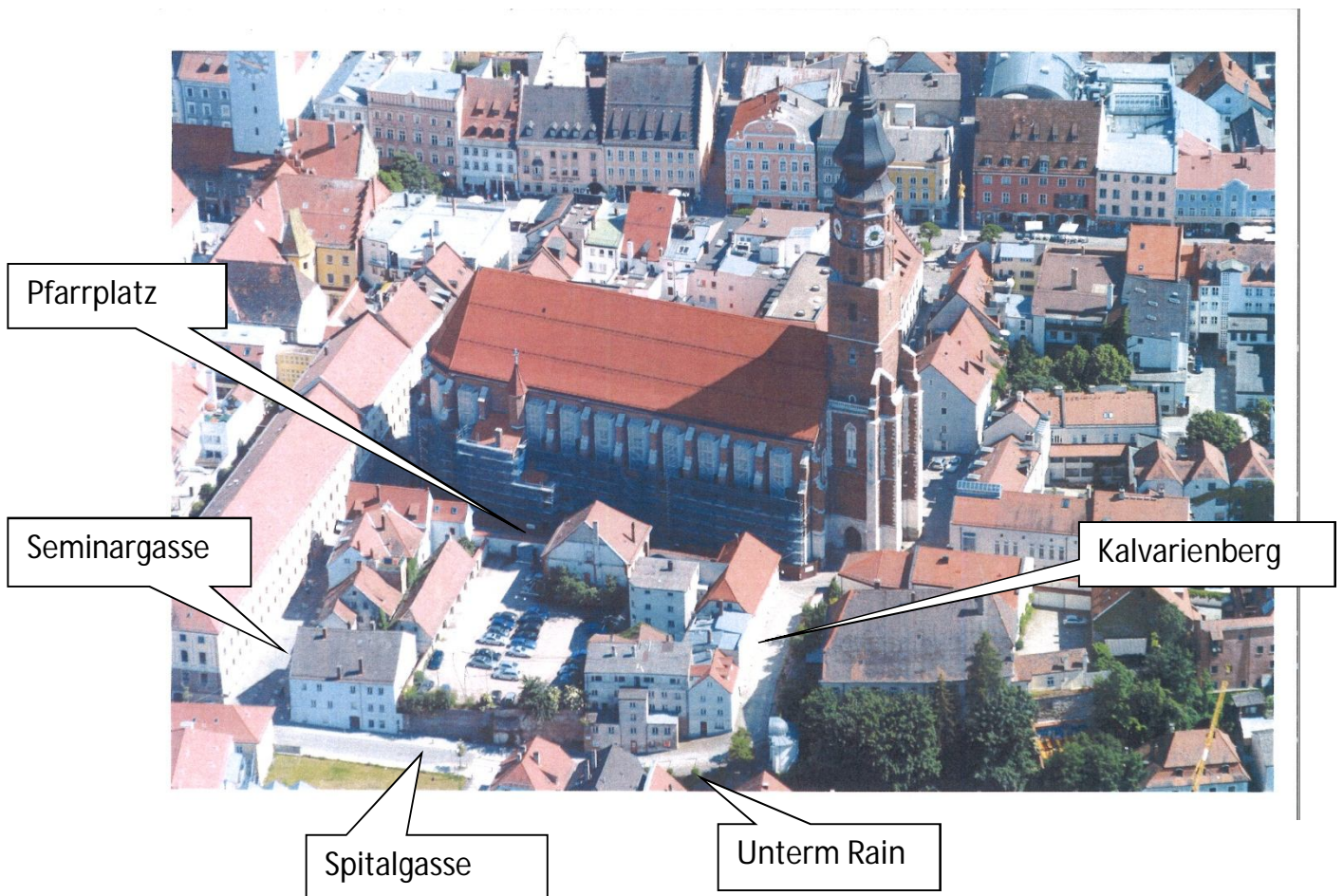
Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zur Basilika St. Jakob ist dem Areal eine besondere städtebauliche Bedeutung beizumessen.

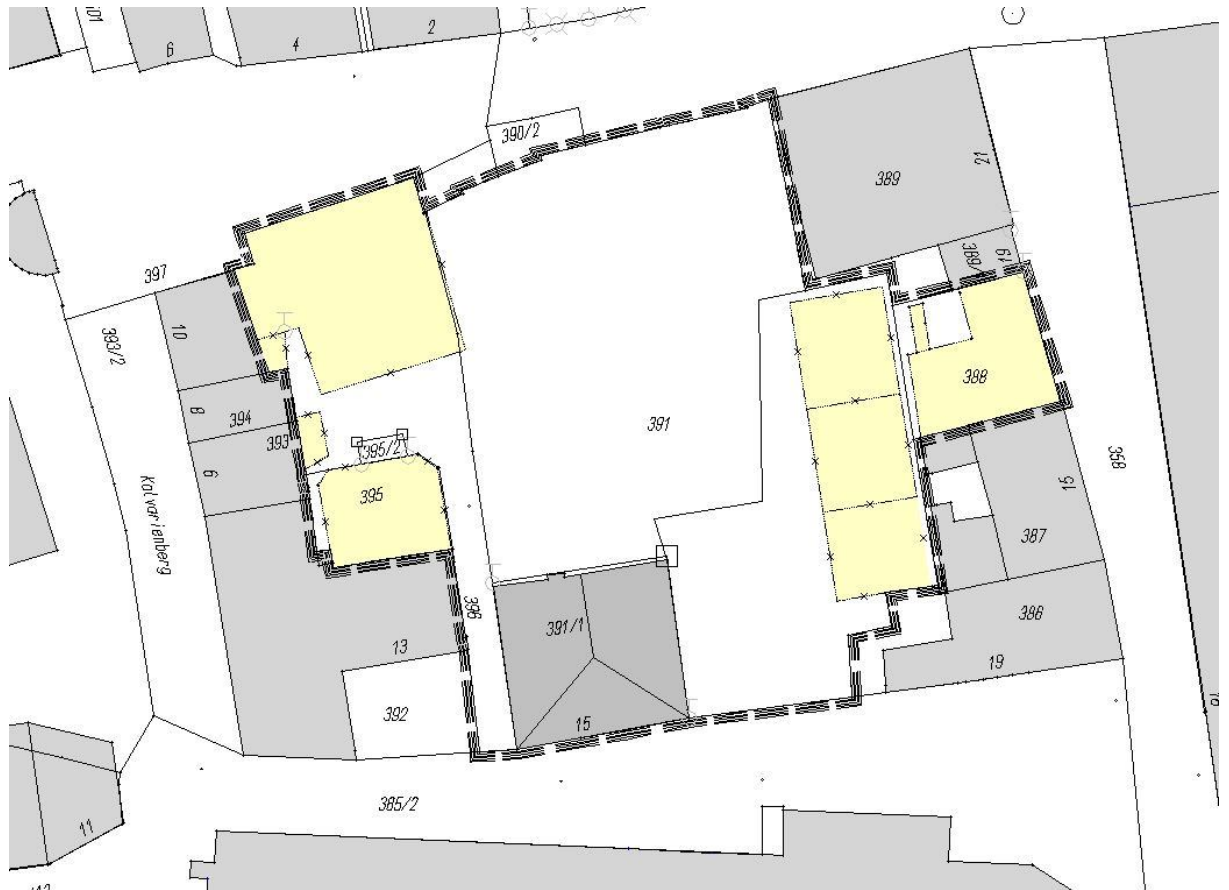


## 2.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein ca. 2.100 m<sup>2</sup> großes Areal in der Stadtmitte von Straubing. Das Plangebiet liegt nördlich der Basilika St. Jakob. Es wird im Westen und Osten durch die Zeilenbebauung entlang des Kalvarienbergs und der Seminargasse begrenzt, wobei die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Seminargasse 17 sowie Pfarrplatz 13 a, 13 b und die als Einzelbaudenkmal erfasste ehemalige Wagenremise Pfarrplatz 17 zum Abbruch vorgesehen sind.

Die Spitalgasse bzw. die Straße Unterm Rain begrenzen das Areal im Norden. Im Süden grenzt der Pfarrplatz an.





Lageplan mit Geltungsbereich und geplanten Abbrüchen in gelb

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan VEP IV.

## 2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit folgende Gebäude:

### **Pfarrplatz 15**

Baudenkmal

Eigentümer:

Städt. Wohnungsbau  
GmbH Straubing

Zweigeschossiger  
kubusartiger  
Walmdachbau mit  
spätbarocker Fassade,  
nach 1780.

Leerstand



Hofmauer und  
Toreinfahrt 18/ 19 Jh.  
Baudenkmal





**Pfarrplatz 17**

Baudenkmal  
Eigentümer:  
Stadt Straubing

Ehemalige Remise,  
Langbau mit Steildach  
und segmentbogigen  
Toröffnungen, um 1800  
(dendro. dat.)

Garagennutzung



**Seminargasse 17**

Eigentümer:  
Stadt Straubing

Leerstand



**Pfarrplatz 13a**

Eigentümer:  
Pfarrplatz GmbH

Leerstand





### **Pfarrplatz 13b**

Eigentümer:  
Städt. Wohnungsbau  
GmbH Straubing

Leerstand



## **2.4 Freiflächen innerhalb des Plangebietes**

Eigentümer:  
Stadt Straubing

Die Freiflächen werden  
von der Stadt Straubing als  
Kfz-Stellplatz genutzt.



## **2.5 Begrenzung des Plangebietes**

### **Stadtmauer**

Reste der älteren  
gotischen Stadtmauer  
13./ 15 Jh. mit gotischer  
Treppe  
Baudenkmal

Eigentümer:  
Stadt Straubing



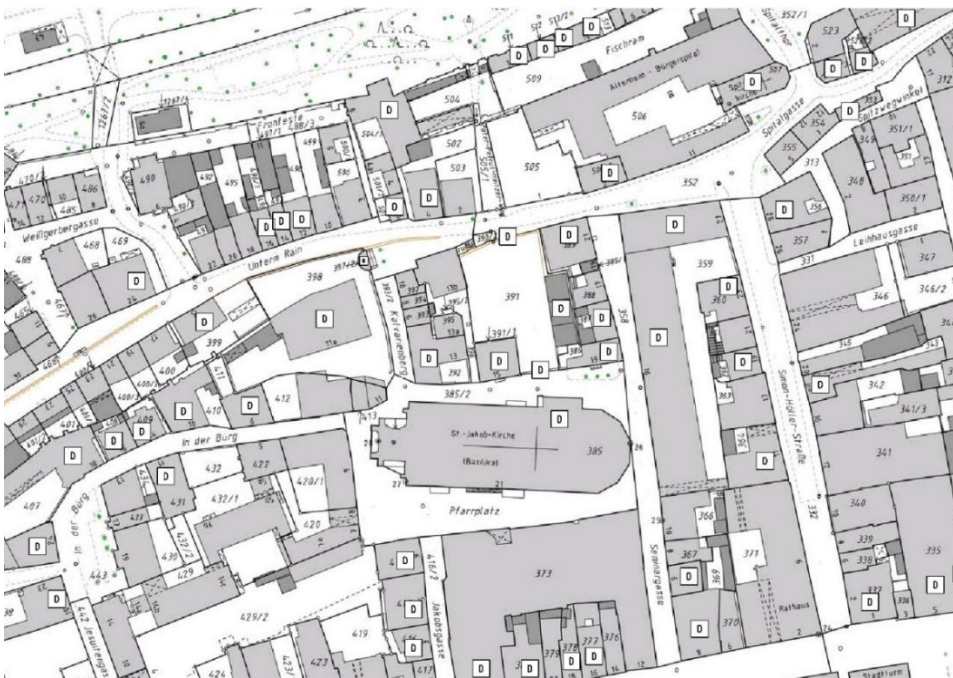
## Gotische Treppe Bodendenkmal



### 2.6 Bestand des Umfeldes

Auf Grund der Lage des Areals im Ensemble des historischen Stadtkerns von Straubing befinden sich im Umgriff des Plangebietes mehrere unter Denkmalschutz stehende Profan- und Sakralbauten.

Als markantestes Gebäude prägt die katholische Stadtpfarrkirche St. Jakob das Ensemble der historischen Innenstadt und somit auch das Plangebiet.



Lageplan mit Kennzeichnung der Baudenkmäler **D**



**Pfarrplatz**  
Blickrichtung Westen



**Seminargasse**  
Blickrichtung Norden





**Kalvarienberg**  
Blickrichtung Süden



**Unterm Rain**  
Blickrichtung Osten



Bei den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in weitgehend geschlossener Bauweise.

Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung:

Kalvarienberg 6, 8, 10

Leerstand

Pfarrplatz 13, 13a,

Wohnen, Leerstand (Nr. 13a)

Seminargasse 15, 19, 21

Wohnen mit kleinerer Gewerbeinheit,  
Leerstand

Seminargasse 16

Stadtverwaltung

Spitalgasse 1, 5

Abbruch Freigelände, Leerstand bzw.  
Wohnen

Unterm Rain 2, 4, 6

Wohnen/ Leerstand

### **3.0 Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

In dem seit Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Straubing ist das Plangebiet als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der ergänzenden Kennzeichnung Sanierungsgebiet (SAN) dargestellt. Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Darstellung.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

#### **3.2 Sanierungsgebiet (§142 BauGB)**

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkernsanierung Straubing III - Block 35“.

#### **3.3 Bauplanungsrecht (BauGB)**

Für das Areal liegt ein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist Teil eines die gesamte historische Innenstadt 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.

#### **4.0 Freimachen des Baufeldes/ Archäologie**

Nach dem VEP sind die Gebäude Pfarrplatz 13a und 13b, Seminargasse 17 sowie die unter Denkmalschutz stehende Remise (Pfarrplatz 17) zum Abbruch vorgesehen.

Auf den derzeit bebauungsfreien Flächen haben bereits Ausgrabungen der Stadtarchäologie Straubing stattgefunden. Diese sind weitgehend abgeschlossen. Ergänzende Grabungen müssen im Rahmen der vorgesehenen Gebäudeabbrüche (Kellergewölbe unter der Remise) erfolgen.

#### **5.0 Projektbeschreibung / Art der baulichen Nutzung**

Die Pfarrplatz GmbH plant auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne VEP I-IV, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, folgende Maßnahmen:

##### **5.1 VEP I**

###### **Neubau eines Büro- und Wohngebäudes inkl. Tiefgarage**

Bauort: Pfarrplatz 13b

Das parallel zur Straße Unterm Rain situierte Gebäude bildet künftig den nördlichen Abschluss der Blockrandbebauung. Der Baukörper ist von der historischen Stadtmauer zurückgesetzt, die Erschließungsebene liegt auf dem Niveau des Pfarrplatzes, also auf ca. 330 m ü. NHN.

Als Nutzungen sind im Gebäude im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss Büro- bzw. Verwaltungsnutzungen und / oder kulturelle oder soziale Nutzungen zulässig. Darüber, im dritten und vierten Geschoss, sind auf zwei Dachgeschossebenen Büro- bzw. Verwaltungsnutzungen und/ oder sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und/ oder kulturelle oder soziale Nutzungen zulässig.

Die Haupteerschließung aller Nutzungseinheiten ist über den Pfarrplatz geplant. Die Zufahrten zu den zwei Tiefgaragenebenen werden getrennt sowohl über die Seminargasse (TG-Ebene 1) als auch von der Straße Unterm Rain (TG-Ebene 2) erfolgen. Die Zufahrt zur Ebene 2 erfordert eine entsprechende Durchbruchsöffnung der Stadtmauer.



Die in die Stadtmauer einbindende gotische Treppe bleibt „in situ“ erhalten und wird bei der Tiefgaragenplanung berücksichtigt.

Die nord- und südseitigen Fassaden gliedern sich in 5 giebelständige Baukörper mit Lochfassaden, die von 4 flächig verglasten Spitzgiebeln überragt werden. Durch die gewählte Fassadengestaltung und die Ausbildung einer auch im näheren Umfeld typischen Dachlandschaft wird die Baumasse dieser Blockrandbebauung gegliedert und so in deren optischer Wirkung relativiert.

Die lineare Struktur des Baukörpers wird aufgelöst und den Gebäudeproportionen der Umgebungsbebauung angepasst.  
Als Dachdeckung sind naturrote Biberschwanz-Ziegeldeckungen festgesetzt.

## 5.2 VEP II

### **Neubau Wohnbebauung inkl. Tiefgarage**

Bauort: Seminargasse 17

Bauvorbereitend ist ein Abbruch des bisherigen Wohngebäudes und des westlichen angrenzenden Remisen-Gebäudes vorgesehen (vgl. 4.0).

Geplant ist ein straßenseitiger Lückenschluss der Bauzeile entlang der Seminargasse.

Neben der Zufahrt zu TG-Ebene 1 sind in dem 2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) zulässig.

In Anpassung an die, entlang der Seminargasse vorherrschende Gestaltung der Hausfronten erhält der Baukörper eine Lochfassade. Als Dachdeckung wird auch hier eine naturrote Biberdeckung festgesetzt.

## 5.3 VEP III

### **Sanierung und Erweiterung Bürobebauung**

Bauort: Pfarrplatz 15

Das Baudenkmal Pfarrplatz 15 ist mit der Bezeichnung „Zweigeschossiger kubusartiger Walmdachbau mit spätbarocker Fassade, nach 1780“ in der Denkmalliste eingetragen.

Das zuletzt als Schulgebäude genutzte Baudenkmal steht seit ca. 30 Jahren leer.

Das Gebäude soll nach baugeschichtlicher Befunduntersuchung unter Beachtung denkmalfachlicher Auflagen saniert werden.

Ergänzend soll der Baukörper in nördlicher Richtung in der Bauflucht der Gebäudebreite um ca. 7,50 m verlängert werden.

Als künftige Nutzung ist für das zweigeschossige Gebäude eine Büroeinheit mit insgesamt rd. 700 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Dachform und Dachdeckung des historischen Bestandsgebäudes wird auch für den Anbau übernommen.

## 5.4 VEP IV

### Freiflächengestaltungsplan

Durch den Abriss der ehemaligen Wagenremise entsteht ein großzügiger Innenhof, welcher durch die neuen bzw. vorhandenen Baukörper gefasst wird.

Der so entstehende Innenhof wird befestigt und kann multifunktional genutzt werden. Gerahmt wird dieser durch neu entstehende Grünflächen, z. T. mit bodendeckenden Pflanzen, z. T. als Rasenfläche. Eine vertikale Gliederung erfährt der Innenhof durch die Pflanzung von Hochstammbäumen. Durch die Errichtung eines Kunstobjektes in der nord-östlichen Hofecke wird der Blockinnenraum zusätzlich aufgewertet.

## 5.5 Änderungen

5.5.1 Nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung und der Behandlung der 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 Schleppgauben; keine interne Grundrissgliederung;
- VEP IV (neu): Darstellung der vorgesehenen Freiflächengestaltung;

5.5.2 Nach der öffentlichen Auslegung und der Behandlung der 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.

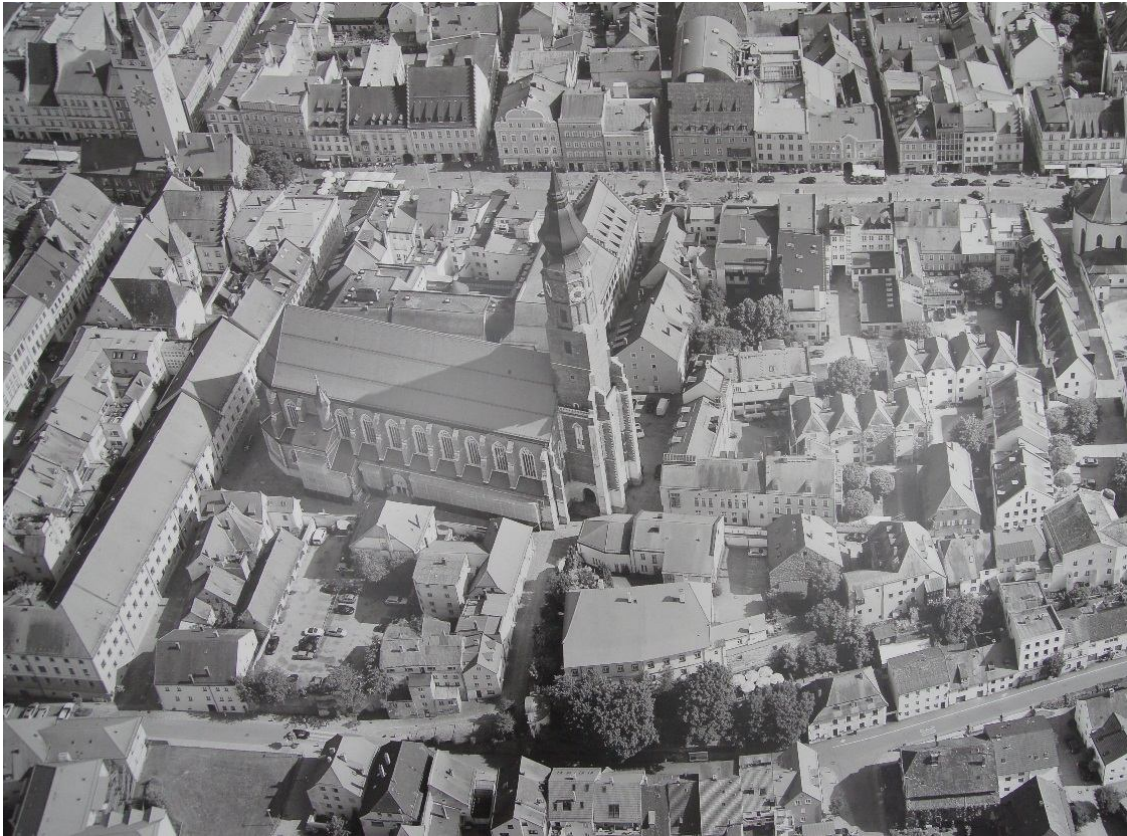
- VEP I: Die Längenausdehnung des Baukörpers VEP I wird um 1,535 m reduziert. Das Gebäude wird außerdem um 1,595 m nach Westen verschoben. Außenabmessungen statt bisher 38,615 m x 17,04 m mit nunmehr 37,08 m x 17,04 m;
- Das Baufeld VEP I wird nach Norden nicht mit einer Baulinie, sondern wie das übrige 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;
- VEP III: keine Änderungen
- 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.

## 5.6 Bauvolumina/ Baumassen

Südlich der Stadtmauer bestand die Baustruktur seit jeher vielfach aus großvolumigeren Gebäuden, als dies nördlich der Stadtmauer der Fall ist. Der historische Grund liegt darin, dass sich vor der Stadt oftmals Kleingewerbe und Handwerker ansiedelten, während sich die repräsentativen Bürgerhäuser und Sakralbauten auf der Hangkante und damit innerhalb der Stadtumwehrung befanden.

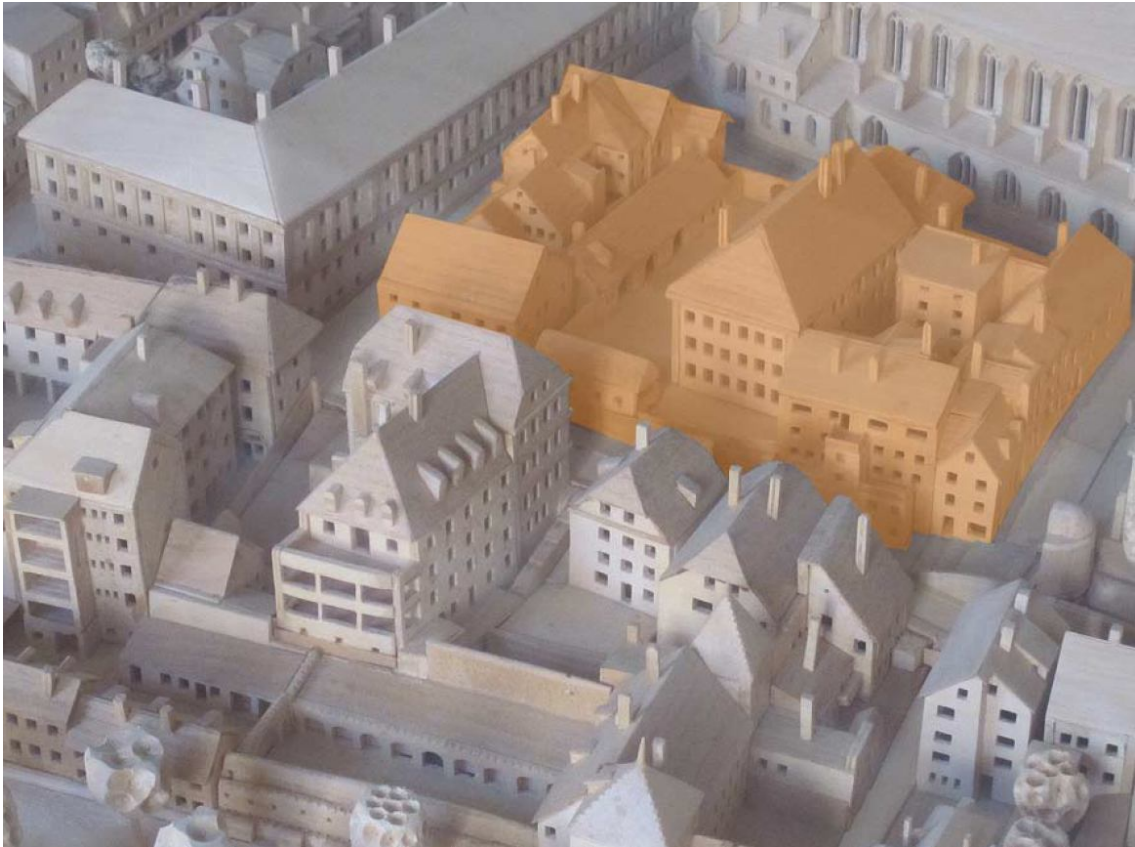
Die geplante Bebauung fügt sich somit auch hinsichtlich der geplanten Baumassen in die historische städtebauliche Struktur der Kernstadt ein. Deutlich massivere Bauvolumina als die geplanten Neubauten befinden sich in unmittelbarer Nähe, z B. entlang der „Seminargasse“.





Auch das Umfeld des Plangebietes zeigt die, für die sich über Jahrhunderte gewandelt habenden, historischen Stadtkerne, durchaus übliche, heterogene Verteilung von Baumassen und Bauvolumina. Sukzessive Bauprozesse führten im Laufe der Zeit zu unterschiedlichen Höhenentwicklungen, auch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes.

Da in engen, ursprünglich befestigten, mittelalterlichen Stadträumen nur in seltenen Fällen die bauliche Erweiterung durch Zukauf des Nachbargrundstückes realisiert werden konnte, waren Aufstockungen die Regel.



*Städtebauliches Umfeld des Planareals im Jahr 1975 (Ausschnitt aus dem maßstabsgetreuen Stadtmodell von Fritz Rümmelein; der Planungsumgriff ist eingefärbt)*

An mehreren Stellen entlang der Geländekanten bestehen auch heute noch 4- bis 5-geschossige Gebäude gegenüber der meist nur 2-geschossigen Bebauung unterhalb der Terrassen.



*Übersicht Beispielbilder*





1 Fischram



2 Fraunhoferstraße/ Spitalgasse



3 Gscheiderbrückl



4 Unterm Rain



5 Weytturm

Die geplante Baumasse und Höhenentwicklung des Bauteils VEP I überschreitet an der Stadtmauer die der unmittelbaren Nachbarbebauung. Dennoch fügt sich diese – gerade auch unter Bezugnahme auf o.g. Beispiele - vom Grundsatz her in die historische städtebauliche Struktur der Kernstadt ein. Ein wesentlicher Entwurfsansatz ist es, durch die Höhenstaffelung auch zu den östlich und westlich angrenzenden Bestandsbauten einen in der Wandhöhe und städtebaulich verträglichen Übergang zu erreichen.

Im Hinblick auf die Planung des VEP I stellt das Nebeneinander größerer Bauvolumina zu kleinteiligerer Bebauung keine städtebauliche Besonderheit dar.

## **6.0 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Auf eine Festsetzung von maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen kann verzichtet werden. Die Wand- und Firsthöhen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen I-III festgelegt. Die Wand- und Firsthöhen des Baudenkmals VEP III entsprechen dem Baubestand.

Grundsätzlich entsprechen die gewählten Wand- und Firsthöhen dem städtebaulichen Ziel, dass die Blockneuordnung maßstäblich in das Innenstadtensemble eingebunden ist.



## Städtebauliche Kenndaten

Grundstücksgröße		2.107 m <sup>2</sup>
Gebäude	Grundfläche	Bruttorauminhalt (BRI)
VEP I Büro- und Wohngebäude mit Tiefgarage	631 m <sup>2</sup>	12.073 m <sup>3</sup>
VEP II Neubau Wohnbebauung mit Tiefgarage	127 m <sup>2</sup>	1.525 m <sup>3</sup>
VEP III Sanierung und Erweiterung Bürobebauung	291 m <sup>2</sup>	3.633 m <sup>3</sup>
Tiefgarage TG (außerhalb der Baugrenzen)	464 m <sup>2</sup>	2.303 m <sup>3</sup>
Gesamt	1.513 m <sup>2</sup>	19.534 m <sup>3</sup>
Grundfläche §19 (2) BauNVO	1.513 m <sup>2</sup>	

### 6.2 Bauweise

Im Bereich des VEP II wird - zur Klarstellung der städtebaulichen Prägung und Zielsetzung - die geschlossene Bauweise festgesetzt. Gefordert ist hier der Lückenschluss zwischen den Gebäuden Seminargasse 15 und Seminargasse 19 bzw. 21. Durch den Neubau des VEP II soll der östliche Blockrand geschlossen bleiben.

In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen oberirdischen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß BayBO in den Abstandsflächen zulässig wären oder zugelassen werden könnten, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit dies im VEP IV definiert ist. Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze usw. festgelegt.

Fassadenfronten, die für die städtebauliche Raumbildung prägend sind, werden mittels Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor allem zur Sicherung der baulichen Fassung des Straßenraumes entlang der Seminargasse und zur Definition der Bauflucht des Anbaus an das Baudenkmal Pfarrplatz 15.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der dicht bebauten Straubinger Innenstadt. Die durch Baulinien und Baugrenzen definierten Bauräume orientieren sich zum einen an der geschlossenen Bauweise der historischen Blockstrukturen mit ihren klaren Raumkanten und Fassaden, und hier zum anderen außerdem an der Neufassung der bislang fehlenden nördlichen Blockrandbebauung im Bereich der Stadtmauer.

#### **6.4 Abstandsflächen**

Dass die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen in der für Kerngebiete vorgesehenen Tiefe (= 0,5H, mind. 3 m) nicht eingehalten werden können, liegt in der Natur eines historischen, eng bebauten mittelalterlichen Stadtgefüges. Abstandsflächenkonforme Neubauten innerhalb einer solchen historischen Stadtstruktur würden dem charakteristischen Bebauungszusammenhang widersprechen und zu sowohl denkmalpflegerisch, als auch städtebaulich störenden „Bebauungslücken“ führen.

Das historische Ensemble jeder mittelalterlichen Kernstadt würde bei grundsätzlicher Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregelungen gravierend verändert und langfristig zerstört werden.

Die Darstellung der Abstandsflächen in Bezug auf deren Lage innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen sind dem Lageplan mit Darstellung der berechneten Abstandsflächen zu entnehmen (Anlage 10.1). Die Berechnung der Abstandsflächen entspricht den Regularien der BayBO, um kenntlich zu machen, wo und in welchem Maße durch die Bauleitplanung entsprechende Abweichungen ermöglicht werden. Der Abstandsflächenplan ist Anlage zur Begründung.

##### **VEP I Westseite**

Das derzeit unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehende Gebäude Pfarrplatz 13b ist zum Abbruch vorgesehen. Der zur Wiederherstellung der Blockrandbebauung vorgesehene Neubau hält zu den westlich angrenzenden Grundstücken Kalvarienberg 6, 8 und 10 einen Abstand zwischen 0,81 m und 2,51 m ein.

An der Ostseite dieser Gebäude (Kalvarienberg 6, 8 und 10) befinden sich nach Überprüfung der Bestandssituation keine Aufenthalts-, sondern nur untergeordnete Nebenräume.

Die geplanten sehr geringen Abstände des VEP I zum Baubestand der Gebäude Kalvarienberg 6 und 8 schränken zwar die Belichtungsqualitäten ein, eine natürliche Belüftung (Querlüftung) ist jedoch nach wie vor möglich, eine auch bislang nur temporär und bedingt gegebene direkte Sonneneinstrahlung entbehrlich.

Im Bereich der Unterschreitung wird die Westfassade des VEP I als Brandwand ausgebildet.

Da überdies die o.g. Anwesen zwischenzeitlich ebenfalls im Eigentum der Pfarrplatz GmbH sind und geplant ist, diese zu sanieren bzw. durch Neubauten zu ersetzen, wird dabei auf die gegebene Situation reagiert werden können.

Insofern ist die Unterschreitung der derzeit gem. BayBO gültigen Mindestabstände von 0,5 H zur Wiederherstellung einer wirksamen Blockrandausbildung erforderlich und möglich.

#### Nordseite

Der Darstellung der berechneten Abstandsflächen des aktuellen Bauvorhabens liegt einerseits die in Kerngebieten zulässige Tiefe von 0,5H zu Grunde und bezieht sich andererseits nicht auf das Niveau des Baugrundstückes, sondern auf das am Fuß der Stadtmauer vorliegende Straßenniveau Unterm Rain/ Spitalgasse. Diese Darstellung dient der Beurteilung der Auswirkungen auf die nördlich des Bauareals liegenden Nachbargrundstücke. Wie in der Anlage 10.1 zur Begründung ersichtlich ist, würden sich die dargestellten Abstandsflächen nach Norden nur im östlichen Gebäudeteil geringfügig über die Mitte des öffentlichen Verkehrsraumes erstrecken. Bezogen auf die städtebauliche Prägung der historischen Innenstadt wäre dies als zumutbar zu erachten.

Berechnet man hingegen die Abstandsflächen vom Höhenniveau des Baugrundstückes aus (= Niveau auf der Terrassenkante ca. 330 m ü. NHN), ergäben sich demnach tatsächliche Abstandsflächentiefen, die bis zu 6 m geringer wären, als in o.g. Darstellung aufgezeigt. D.h. bei regulärer Berechnung der Abstandsflächentiefen würde die Mitte der öffentlichen Fläche bei Weitem nicht erreicht.

Eine Überschreitung der abstandsflächenrelevanten Straßenmitte ist durch die historische Bebauungsstruktur im Übrigen auch für die Bestandsgebäude „Unterm Rain“ charakteristisch.



Eine „erdrückende Wirkung“ auf die Gebäude Unterm Rain 2, 4 und 6 wird durch das geplante Bauvorhaben nicht verursacht. Dem Vorhaben könnte erst dann eine erdrückende Wirkung beigemessen werden, wenn es ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. OVG Münster, Urteil vom 18. Oktober 2011 - 10 A 26/09). Dies ist vorliegend nicht der Fall. „Einmauern“ kann das Vorhaben das Grundstück Unterm Rain 2 schon deshalb nicht, weil drei der vier Seiten des Grundstücks nicht zum Vorhaben ausgerichtet sind und die vierte zum Vorhaben ausgerichtete Seite überdies durch eine entsprechend breite öffentliche Straße vom Vorhaben getrennt wird. Aufgrund dieser Konstellation kann das Vorhaben insbesondere dem Grundstück Unterm Rain 2 auch weder „die Luft nehmen“, noch eine herrschende Wirkung gegenüber dem Grundstück entfalten, zumal die Dimensionierung des Vorhabens hierfür nicht groß genug ist.

#### Ostseite

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen im VEP I einen Baukörper zu, der vor seiner östlichen Außenwand nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Abstandsflächentiefe  $0,5 H$  von ca. 4,82 m bis 4,86 m benötigen würde (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO); der tatsächlich gegebene Abstand zur Grundstücksgrenze liegt nach einer zwischenzeitlich vorgenommenen Plananpassung – der Baukörper wurde weiter nach Westen abgerückt – nunmehr zwischen ca. 3,90 m und ca. 5,50 m (vgl. Anlage 10.1).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Besonnung des Anwesens Seminargasse 21 ist zu bedenken, dass das Gebäude VEP I, das als Ersatz für das abzubrechende Anwesen Pfarrplatz 13b und als Lückenschluss den städtebaulichen Blockrand nach Norden definiert und durch die an die westliche und östliche Nachbarbebauung angepassten Wandhöhen die heterogene Bebauungsstruktur berücksichtigt, nunmehr eine Abstandsflächentiefe von  $0,4 H$ , wie sie in der Musterbauordnung 2002, in der „Experimentierklausel“ des Art. 6 Abs. 7 BayBO und auch im aktuellen Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Vereinfachung der baurechtlichen Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (BayBO-

Novelle 2020) vorgesehen ist, einhält, das Nachbargebäude selbst die erforderliche Abstandsflächentiefe aber unterschreitet. Im Hinblick darauf, dass das östliche Nachbargrundstück und das Plangebiet zudem nicht auf gleicher Höhe liegen, sondern ein topographischer Versatz besteht, ist die Besonnungserwartung des Grundstücks von vornherein gemindert. Schließlich verfügt das Anwesen als Eckgebäude der Blockrandbebauung weiterhin über zwei unverbaute Fassaden.

Bei Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 0,5 H würde die Bebauung auf der Stadtmauer zu einer noch größeren Lücke in der Blockkontur führen, was zu einem ungewollten Bruch des bei der Blockneuordnung beabsichtigten Gesamtzusammenhangs führen würde.

#### Südseite:

An der Südseite bezieht sich die Bemessung der Abstandsflächen auf das Urgelände des Baugrundstückes. Zur bestehenden Bebauung Pfarrplatz 13 würden die Abstandsflächen eingehalten. Die hier betroffene, grenzständige Nordfassade des Pfarrplatz 13 ist im Übrigen als fensterlose Fassade ausgebildet.

Im Bereich der Erweiterung des Pfarrplatzes 15 können die regulären Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Im Bereich der Unterschreitung des nötigen Brandabstandes wird die Nordfassade des Pfarrplatz 15 als Brandwand ausgebildet. Bei der Grundrissgestaltung beider Gebäude wird auf den Umstand der so nur eingeschränkten Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprechend reagiert.

**VEP II** Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Seminargasse 17 hält an der Ostseite die für diesen Straßenzug charakteristische Bauflucht ein, und steht sowohl süd-, als auch nordseitig an den Grundstücksgrenzen.

Der Neubau ist daher ebenso mit einer Bauflucht entlang der Seminargasse und nach Norden und Süden in geschlossener Bauweise vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen städtebaulichen Prägung und dient dem Ziel der Bewahrung der historischen Baustruktur.

Das Gebäude VEP II ist so geplant, dass die nördliche und südliche Grenzbebauung in Form eines 2-geschossigen Gebäudes mit ausgebautem Satteldach und sich in der Bautiefe - weitgehend wie bisher - an der südlich bestehenden Nachbarbebauung orientiert.

Nord-/ Südseite:

Hier wären auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB durch die zwingend gegebene geschlossene Bauweise keine Abstandsflächen einzuhalten.

Westseite:

Die Abstandsflächen können hier ohne Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung eingehalten werden.

Ostseite:

Die hier rechnerisch dargestellten Abstandsflächen sind lediglich nachweislicher Natur. Auf Grund der städtebaulich begründet einzuhaltenden und auch beim Baubestand vorliegenden Bauflucht entlang der Seminargasse, wären auch hier bei einem sich gem. § 34 BauGB einfügenden Vorhaben - wie geplant - keine Abstandsflächen einzuhalten.

- VEP III** Von dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Pfarrplatz 15 ist seit einem Teilabbruch nur noch ein Torso des früheren Walmdachbaus erhalten. Durch den geplanten Nordanbau werden die ursprünglichen Gebäudeproportionen in etwa wiederhergestellt.

West-/ Ostseite:

Eine Abstandsflächenunterschreitung nach Westen und Osten ist durch städtebauliche und denkmalpflegerische Vorgaben, den ursprünglichen Gebäudekubus wiederherzustellen, begründet. Auswirkungen ergeben sich nur auf den nach Westen und Norden grenzständigen Anbau des Anwesens Pfarrplatz 13. Eine Beeinträchtigung bzgl. Belichtung, Belüftung und Besonnung ist nicht gegeben, da nicht nur die Nordfassade, sondern auch die Ostfassade dieses Gebäudes als fensterlose Brandwand ausgebildet ist.

Nordseite:

Die Abstandsflächen auf der Nordseite des Anbaus erstrecken sich zum ebenfalls neu geplanten Gebäude VEP I und überdecken sich mit dessen Abstandsflächen. Insofern können hier die regulären Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Im Bereich der Unterschreitung des nötigen Brandabstandes wird die Nordfassade des Pfarrplatz 15 als Brandwand ausgebildet. Bei der Grundrissgestaltung beider Gebäude wird auf den Umstand der so nur eingeschränkten Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprechend reagiert.



## 6.5 Besonnung / Verschattung - Belichtung

Nach Realisierung der Planung kommt es gegenüber der momentanen Situation bei Gebäuden, insbesondere am Untern Rain bei den Gebäuden 2, 4 und 6 sowie der Baulücke östlich des Pater-Petrus-Heitzer-Weges (Fl.Nr. 505), aber auch bzgl. der Gebäude Seminargasse 19/ 21 sowie der Gebäude Kalvarienberg 6 und 8, zu einer zusätzlichen Verschattung und zur Veränderung der Belichtungsverhältnisse. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der derzeitige Zustand des Plangebietes als Brachfläche nach dem zu früheren Zeiten erfolgten Abbruch auch großvolumiger Gebäude nicht der „historischen“ Besonnungs- und Belichtungssituation entspricht.

Die Verschattung der angrenzenden Grundstücke durch das Vorhaben ist in gebäudebezogenen Besonnungsstudien von der Müller-BBM GmbH vom 19.02.2020 (Planungsstand 06.02.2020) untersucht worden. Diese ist als Anlage 10.5 Bestandteil der Begründung.

Grundsätzlich ist eine Verschattung dann zumutbar, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung die von der DIN 5034-1 empfohlene ausreichende Besonnungsdauer von vier Stunden zur Tag- und Nachtgleiche (also am 21.03.) und von mindestens einer Stunde am 17. Januar eingehalten wird.

### Seminargasse 21:

Da keine Planunterlagen zum derzeitigen leerstehenden Gebäudebestand vorliegen, aus denen ersichtlich wäre, hinter welchem Fenster sich Aufenthaltsräume von Wohnungen befinden und auch ein Zugang zum Gebäude seitens der Eigentümer verwehrt wurde, geht diese Überprüfung davon aus, dass hinter jedem Fenster ein Aufenthaltsraum sein könnte.

Wie der Besonnungsstudie der Müller-BBM GmbH zu entnehmen ist, ist die Mindestbesonnungsdauer von einer Stunde am 17. Januar sowohl auf der West-, als auch auf der Südseite im Falle der geplanten Neubebauung nicht gegeben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese bereits heute aufgrund der Bestandssituation nicht eingehalten wird und die Neubebauung den bereits bestehenden Zustand nur unwesentlich verschlechtert. Was die Tag- und Nachtgleiche anbelangt, ist die Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden im Bestand auf der Westseite und auf der Südseite im Obergeschoss gegeben. Künftig und im Gegensatz zur Bestandssituation reduziert sich die Dauer der Besonnung auf der Westseite und im östlichen Teil der Südseite des Gebäudes hier auf ca. 2 – 3 Std./ Tag. Gleichzeitig erhöht sich die Dauer der Sonnenstrahlung im westlichen Teil der Südseite vor allem im Erdgeschoss durch den vorgesehenen Abbruch der Remise auf die notwendigen mind. 4 h/ Tag.

Der Bebauungsplan ermöglicht somit zwar eine Beeinträchtigung der bisherigen Besonnungsverhältnisse, allerdings in einer im historischen Stadtkern nicht unüblichen, noch zumutbaren Weise.

Hinzu kommt, dass das Grundstück Seminargasse 21 und das Plangebiet nicht auf gleicher Höhe liegen, sondern ein topographischer Versatz besteht, so dass die Besonnungserwartung dieses Nachbargrundstückes von vorneherein gemindert ist.

Das Gebäude Seminargasse 21 verfügt als Eckgebäude der Blockrandbebauung weiterhin über 2 unverbaute Fassaden (Nord- und Ostseite). Da es überdies die Abstandsflächen selbst nicht einhält, ist sein Schutzanspruch gemindert.

Die Verringerung der Abstandsflächen verstößt auch nicht gegen die in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO enthaltene Planungsschranke, wonach die durch den Bebauungsplan definierten Abstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten müssen. Diese Anforderungen sind grundsätzlich schon dann gewahrt, wenn die Festsetzungen so getroffen werden, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen möglichst ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten eingehalten wird, wobei die Abstandsflächen in Kern- und Industriegebieten auch ohne Einhaltung dieses Lichteinfallswinkels verkürzt werden können, soweit die sonstigen Voraussetzungen vorliegen. Bei Planungen im Bestand mit vorgegebenen städtebaulichen Strukturen muss auf die vorhandene Bebauung insoweit Rücksicht genommen werden, als sich für diese die Belichtungssituation durch eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige neue Bebauung nicht unzumutbar verschlechtern darf.

Die allgemein zugänglichen Beurteilungsparameter, insbesondere die Größe der vorhandenen Fenster sowie deren Positionierung in der Fassade, lassen die fachliche Einschätzung zu, dass die Belichtung in den einzelnen Räumen bereits jetzt nicht den Anforderungen der DIN 5034-1 genügen dürfte. Im Einzelnen: Auf der Westseite liegen die Erdgeschossfenster bereits jetzt unterhalb des Geländeniveaus des Vorhabens hinter einer vorhandenen Mauer und sind zudem raumseitig verbaut. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich an dieser Stelle Aufenthaltsräume befinden, deren Belichtung durch die vorliegende Planung unzumutbar verschlechtert würde. Den Planunterlagen lässt sich zudem entnehmen, dass sich bei einem geplanten Gebäudeabstand von ca. 5,00 m bis ca. 5,80 m und einer geplanten Traufhöhe des Gebäudes VEP I von ca. 7 m über dem bestehenden Gelände ein Lichteinfallswinkel bei den Obergeschossfenstern von 45° bis 50° ergibt. Auf der Südseite verbessert sich die Belichtung analog zur Besonnung.

Im Übrigen herrscht geschlossene Bauweise, was die Zumutbarkeit der Belichtung bereits impliziert. Zudem beträgt der Gebäudeabstand zwischen dem Gebäude VEP II und dem Anwesen des Einwenders immer noch ca. 3,70 m. Schließlich ist bei diesen Abständen auch eine

ausreichende Belüftung gewährleistet, denn diese sind weit größer, als die verbotene sog. „enge Reihe“, die als Anhaltspunkt für den abstandsflächenrechtlichen Mindeststandard heranzuziehen ist.

#### Unterm Rain 2:

Wie der vorliegenden Besonnungsstudie der Müller-BBM GmbH vom 19.02.2020 mit Planungsstand vom 06.02.2020 (Anlage 10.5 zur Begründung) zu entnehmen ist, ist die geforderte Mindestbesonnungsdauer am 17. Januar nicht gegeben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde an diesem Tag bereits heute aufgrund der Bestandssituation nicht gegeben ist und die Neubebauung den bereits bestehenden Zustand nur unwesentlich verschlechtert.

Was die Tag-/ Nachtgleiche anbelangt, ist die Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden hingegen in mindestens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung gewährleistet, da sich nach der Bauakte für das Gebäude in jedem oberirdischem Stockwerk eine Wohnung befindet und mindestens ein Aufenthaltsraum jeder dieser Wohnungen mindestens ein Fenster in der Südfassade aufweist, das nach der vorstehenden Besonnungsstudie mindestens 4 Stunden besonnt wird.

Die Realisierung des Bebauungsplans bedingt somit keine unzumutbare Verschattung des Grundstückes Unterm Rain 2. Soweit eine Verschlechterung eintritt, ist diese geringfügig und damit vertretbar.

Die Darstellung der berechneten Abstandsflächen (Anlage 10.1 zur Begründung) belegt, dass die in Kerngebieten anzusetzenden  $0,5H$  bis zur Straßenmitte Unterm Rain mit der geplanten Bebauung eingehalten werden könnten. Damit wird die in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO enthaltene Planungsschranke, wonach die durch den Bebauungsplan definierten Abstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten müssen, eingehalten.

#### Unterm Rain 4:

Am 17. Januar ergibt sich durch die geplanten Neubauten keine größere Verschattungswirkung für die Südfassade gegenüber der heutigen Bestandssituation. Bereits im Bestand wird die geforderte Mindestbesonnungsdauer nur im 2. OG erreicht.

Am 21. März reduziert sich die Besonnungsdauer der Südfassade durch die Neubebauung zwar um ca. 2 Stunden. Die Anforderung an die Mindestbesonnung wird jedoch sowohl im Bestand, als auch bei der Neubausituation auf der gesamten Gebäudefront erfüllt.

Die Darstellung der berechneten Abstandsflächen (Anlage 10.1 zur Begründung) belegt, dass die in Kerngebieten anzusetzenden  $0,5H$  bis zur Straßenmitte Unterm Rain mit der geplanten Bebauung eingehalten werden könnten. Damit wird die in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO



enthaltene Planungsschranke, wonach die durch den Bebauungsplan definierten Abstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten müssen, eingehalten.

#### Unterm Rain 6:

Am 17. Januar ergibt sich durch die geplanten Neubauten keine Verschattungswirkung für die Südfassade des Gebäudes. Bereits im Bestand wird die Mindestbesonnungsdauer an beiden Fenstern der Südfassade nicht erreicht.

Am 21. März reduziert sich die Besonnungsdauer der Südfassade durch die Neubebauung zwar um ca. 2 Stunden. Die Anforderung an die Mindestbesonnung wird jedoch sowohl im Bestand, als auch bei der Neubausituation auf der gesamten Gebäudefront erfüllt.

Die Darstellung der berechneten Abstandsflächen (Anlage 10.1 zur Begründung) belegt, dass die in Kerngebieten anzusetzenden  $0,5H$  bis zur Straßenmitte Unterm Rain mit der geplanten Bebauung eingehalten werden könnten. Damit wird die in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO enthaltene Planungsschranke, wonach die durch den Bebauungsplan definierten Abstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten müssen, eingehalten.

Beachtlich ist, dass die Grundstücke Unterm Rain 2, 4 und 6 und das Plangebiet nicht auf gleicher Höhe sondern deutlich unterhalb des Terrassenniveaus des Plangebietes liegen. Durch diese topographischen Gegebenheiten wird die Besonnungserwartung der Grundstücke Unterm Rain 2, 4 und 6 von vorneherein beeinträchtigt.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist außerdem nicht unerheblich, dass die o.g. Veränderungen gegenüber der Bestandssituation die Folgen eines Vorhabens sind, mit in der historischen Innenstadt Straubings ein erheblicher und seit Langem bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

#### Kalvarienberg 6, 8 und 10

Nachdem sich erwiesen hat, dass auf den dem Plangebiet zugewandten Ostseiten des Baubestandes keine Aufenthaltsräume von Wohnungen bestehen, war eine entsprechende Besonnungsstudie hier nicht veranlasst.

## **6.6 Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf Nachbargebäude zu erwarten sind. Insbesondere wird

die bestehende Situation im Hinblick auf die Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen verbessert.

Löschwasser steht in ausreichender Menge (96m<sup>3</sup>/ h) und mit dem erforderlichen Entnahmedruck (ca. 1,5 bar) an den Unterflurhydranten UFH 218 (Spitalgasse/ Ecke Seminargasse), UFH 224 (Pfarrplatz bei Hausnummer 11) und UFH 219 (Seminargasse bei Hausnummer 10) zur Verfügung.

#### Zum VEP I:

Das Gebäude VEP I kann die aus Sicht des Brandschutzes empfohlenen Abstände zu den Nachbargrundstücken von mind. 2,5 m nicht an jeder Stelle einhalten.

Der geforderte Brandschutzabstand von mind. 5 m zwischen den Gebäuden VEP I und VEP III (4,45 m) sowie den Gebäuden VEP I und den westlichen Bestandsgebäuden (min. 0,81 m) wird unterschritten. Insofern sind die diesbezüglichen Anforderungen an den Brandschutz bautechnisch zu lösen und im Baugenehmigungsverfahren (Brandschutzkonzept) zu überprüfen und zu regeln.

#### Zum VEP II:

Das Gebäude des VEP II beschränkt sich in seiner Ausdehnung auf den bloßen Lückenschluss der Blockrandbebauung in der Seminargasse. Anforderungen an den Brandschutz (z.B. Grenzwände) sind bautechnisch zu lösen und im Baugenehmigungsverfahren (Brandschutzkonzept) zu überprüfen und zu regeln.

#### Zum VEP III:

Das Gebäude Pfarrplatz 15 ist entweder als Bestandteil des Gesamtgrundstückes vorgesehen (Vereinigung der derzeit bestehenden Grundstücke) oder es erfolgt die Abgrenzung eines separaten Baugrundstückes für das Gebäude, unter Einbezug eines Teils des Flurstückes Nr. 396 (= der westlich entlang des Gebäudes und dessen geplanten Anbaus verlaufende Grundstückstreifen) sowie die Brandabstandsübernahmen auf den dann daran angrenzenden Grundstücken, die dann allesamt im Eigentum der Projektgesellschaft sind. Hierbei ist beachtlich, dass dies unter Berücksichtigung der gemäß Bebauungsplan zulässigen (gegenüber den Abmessungen der BayBO verringerten) Abstandsflächen zu erfolgen hat.

Im Übrigen sind die Anforderungen an den Brandschutz bautechnisch zu lösen und werden im Baugenehmigungsverfahren (Brandschutzkonzept) überprüft und geregelt werden.

## 6.7 Gestaltung

Die Bebauung im denkmalgeschützten Ensemble nördlich des Stadtplatzes verfügt noch über eine relativ ungestörte Dachlandschaft. Bestimmend für die künftige Dachlandschaft ist dabei weniger die Dachdeckung kleinerer, flachgeneigter Dächer, als vielmehr die Deckung der Hauptbaukörper mit naturroten Biberschwanzziegeln.



Die architektonische Gestaltung der Fassaden und Dachflächen ist den VEP I-III zu entnehmen.

Im Einzelnen ist die Gliederung und Gestaltung der Gebäude, insbesondere die Fassadengestaltung den VEP I-III zu entnehmen.

Wesentliche, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Festsetzungen zur Gestaltung sind im Bebauungsplan enthalten. Und zwar sind Putzflächen als glatte Putze auszuführen und die Art und Dimensionierung der Fenster, der Ausschluss von Dachflächenfenstern und die Festsetzung von Dachgauben in Sparrenbreite sind definiert. Des Weiteren ist der Ausschluss von Solaranlagen an Dach- und Fassadenflächen und die Ausführung der Dachdeckung in naturroter Biberschwanzdeckung und bei flach geneigten Dächern mit handwerklicher Blechdeckung festgesetzt.

## Visualisierungskonzept



*Spitalgasse Blick Richtung Süden (beispielhafte Darstellung)*



*Seminargasse Blick Richtung Westen (beispielhafte Darstellung)*

### 6.8 Wandhöhen/ baulicher Umgriff

Die Blockrandbebauung des VEP I ist 4-geschossig und im mittleren Dachbereich 5-geschossig konzipiert. Sie orientiert sich im Hinblick auf Baumasse und Höhenentwicklung an der vorherrschenden städtebaulichen Struktur und an den in der unmittelbaren Nachbarschaft anzutreffenden Gebäuden.

Als prägend für den baulichen Umgriff ist dabei die Blockrandbebauung der Stadtverwaltung mit dem Eckgebäude Seminargasse/ Spitalgasse einzustufen. Dieses mit einem steilen Satteldach versehene Gebäude ist



nordseitig 4-geschossig und wird mit nach Süden ansteigendem Gelände 3-geschossig.  
Das Bauvolumen liegt deutlich über dem des geplanten Büro- und Wohngebäudes VEP I.

Die Bestandsbebauung nördlich der Spitalgasse/ Unterm Rain ist im Volumen kleinteiliger und weist 2 - 3 Geschosse auf.  
Das spiegelt die historische Bebauungsstruktur wider. Innerhalb der Stadtmauern die großvolumigeren Gebäude und außerhalb der ehemaligen Stadtmauer die traditionell kleinteiligere Bebauung mit Handwerkerhäusern (vgl. 5.6 Bauvolumina/ Baumassen).

Die Planung des baulichen Lückenschlusses im Baufeld VEP II fügt sich sowohl hinsichtlich der Baumasse, als auch der Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung an der Seminargasse ein.

Die Höhenentwicklung des Anbaues im VEP III ist durch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Pfarrplatz 15 vorgegeben. Die Aufnahme der Wand- und Firsthöhe sind hierbei sowohl denkmalpflegerische, als auch städtebauliche Vorgaben.

## **6.9 Höhenentwicklung/ Fernwirkung**

Die Fernwirkung der Gebäude wird nicht zu einer Störung der charakteristischen Bebauungssilhouette Straubings führen. Die nachfolgenden Fotomontagen zeigen, dass die Neubauten nur von Norden kommend überhaupt sichtbarer Bestandteil der Stadtsilhouette werden und sich gleichzeitig in die markante Stadtstruktur einfügen.

Die Neubauten, insbesondere die Blockrandbebauung des VEP I, stellen demnach kein fremdes oder gar störendes Element der Stadtansicht dar.



Bestand



Planung, (roter Punkt = Standort)



Bestand



Planung, (roter Punkt = Standort)

Mittels Fotomontagen wurde versucht, die geplante Maßnahme (insbesondere das Bauteil VEP I) aus verschiedenen Blickwinkeln des städtebaulichen Umfeldes zu beurteilen.

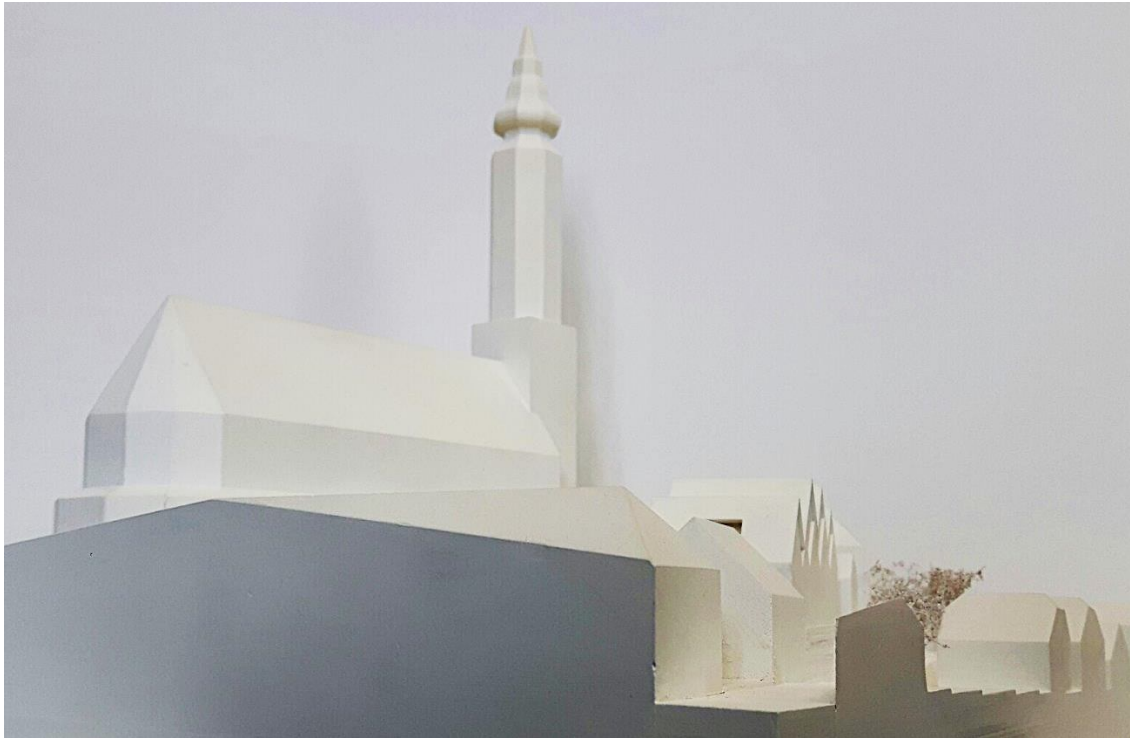
Da Visualisierungen solcherart nicht in jedem Fall eine maßstäbliche Abbildung der Realität ermöglichen, wurde für das Planareal und dessen unmittelbaren Umgriff ein maßstabsgetreues Baumodell (Maßstab 1:500) erstellt. Somit ist nun ein konkreter Eindruck über Wirkung und Konsequenzen der Bebauung im Nahbereich gut möglich.

Wie an mehreren Stellen innerhalb der als Denkmalensemble geschützten Innenstadt bestehend, ist es auch hier Zielstellung, auf der Stadtmauerterrasse eine weitere städtebauliche Dominante zu platzieren. Wie an anderer Stelle befindet sich jeweils unterhalb der Stadtmauerterrassen eine zum Teil deutlich kleinstrukturiere Bebauung. Dies ist gleichsam eines der Wesensmerkmale der nördlichen Straubinger Innenstadt im Übergang von der Hochterrasse zur Donauebene.



Die vorgesehenen Gebäudehöhen lösen - auch unter Bezugnahme auf das nun vorliegende Massenmodell - keinen städtebaulichen Konflikt aus. Im Gegenteil, diese lassen sich mit vergleichbaren Bestandsverhältnissen belegen (sh. 5.6) und sind im Übrigen weitgehend mit den denkmalschutzfachlichen Belangen vereinbar. In städtebaulicher Hinsicht sind die Gebäudehöhen und -dimensionen dergestalt gewählt, dass sie sich in die hier bestehende Baustruktur einfügen. So bewegen sich die geplanten Firsthöhen im Bauteil VEP I im Rahmen des denkmalgeschützten Gebäudes Pfarrplatz 15 und liegen deutlich unter der des benachbarten historischen Pfarrhofes.





Jegliche Bebauung des Brachareals würde den freien Blick auf die Stadtpfarrkirche St. Jakob einschränken bzw. je nach Betrachtungspunkt u.U. auch gänzlich versperren. Auch im jetzigen Zustand ist durch den bestehenden Höhenunterschied zwischen der Straße Unterm Rain und dem Pfarrplatz-Niveau auf der bestehenden Stadtmauerterrasse keine uneingeschränkte Blickbeziehung zur Basilika möglich. Die durch das Vorhaben bedingte „visuelle Beeinträchtigung“ ist somit relativ, in einem nicht unverträglichen Ausmaß und für den dicht bebauten historischen Innenstadtbereich gar als Charakteristikum anzusehen.

### **6.10 Freiflächen/ Spielplatz**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns. Im Plangebiet existieren keine Grünstrukturen.

Wesentliches Kennzeichen mittelalterlicher Stadträume war von jeher der geringe Anteil an Grünflächen innerhalb der Stadtmauern. Bebaubare Flächen waren knapp, die Gebäude drängen sich auf engem Raum. Dies ist kein Spezifikum von Straubing, sondern prägt auch heute noch die Strukturen benachbarter Städte wie Deggendorf, Passau oder Regensburg.

Vor diesem historischen Hintergrund kommt der Gestaltung urbaner Freiflächen besondere Bedeutung zu. Die Funktionen des neuen Innenhofes als Aufenthalts- und Begegnungsfläche und als Erschließungszone der Neubebauung sind in einem Freiflächengestaltungsplan (VEP IV) zum Vorhaben aufgezeigt. Der Freiflächengestaltungsplan ist damit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



*Innenhof: Blick Richtung Norden (beispielhafte Darstellung)*

### Spielplatz:

Die Errichtung eines Spielplatzes für die wenigen geplanten Wohnungen gemäß Art. 7 BayBO ist auf Grund von Lage, Struktur und Größe des Plangebietes nicht vorgesehen. Entsprechend ist im VEP IV die geplante Freiflächengestaltung mit Grün-, Aufenthalts-, Verkehrs- und Nebennutzungsflächen definiert.

Die Errichtung von Spielplätzen in den Blockinnenräumen der historischen Innenstadt ist eher unüblich und ginge im vorliegenden Fall - bezogen auf die zu erwartende Bewohneranzahl und -klientel - auch am Bedarf vorbei.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in etwa 250 m Entfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Parkanlage am Moosgraben besteht.

## **6.11 Verkehrserschließung/ Stellplätze**

### Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen Pfarrplatz, Seminargasse und die Straßen Unterm Rain und Spitalgasse.

Der Kalvarienberg ist für den Kfz-Verkehr gesperrt und ausschließlich nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Die Anfahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über die Seminargasse (TG-Ebene 1) und die Straße Unterm Rain (TG-Ebene 2).

Das bestehende Verkehrssystem ist ausreichend, um den durch das Vorhaben zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz, dies gewährleistet eine kurze Anbindung an die Angebote des ÖPNV (Stadtbus, Taxi, Pendelbus).

#### Stellplätze:

In den beiden Tiefgaragengeschossen werden insg. 67 Stellplätze errichtet, wovon 20 für Dienstfahrzeuge der Stadt Straubing vorbehalten sind. Darüber hinaus sind im Hof bis zu 4 oberirdische Stellplätze möglich (vgl. VEP IV).

Je nach konkreter Nutzung und Flächenzuweisung in den Bauteilen VEP I-III ergeben sich entsprechende Stellplatzanforderungen durch die Garagen- und Stellplatzverordnung oder eine kommunale Stellplatzsatzung.

Derzeit kann im Bereich der historischen Innenstadt ein Abschlag von den Stellplatzanforderungen der Bayerischen Bauordnung in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht werden.

### **6.12 Ver- und Entsorgung**

Die bestehende Infrastruktur des Stadtkerns gewährleistet die Erschließung des Plangebietes und damit die gute Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Anpassungen des Leitungsnetzes (Strom, Wasser, Telekommunikation) werden im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers zur Kläranlage erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz. Eine breitflächige Versickerung des auf dem Planareal anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der großdimensionierten Tiefgarage und den beengten Flächenverhältnissen nicht realisierbar.

Die seitens der Feuerwehr geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

### **6.13 Altlasten**

Nach den bisherigen Aufschlüssen aus den großflächigen archäologischen Grabungen wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt. Werden im Zuge von Aushubarbeiten trotzdem

abfallrechtlich relevante Belastungen angetroffen, ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

#### **6.14 Kampfmittelerkundung**

Der Bereich um die Basilika St. Jakob wurde im 2. Weltkrieg nicht bombardiert. Dies hat sich auch im Zuge der bereits flächig vorgenommenen archäologischen Grabungen bestätigt. Eine ergänzende Kampfmittelerkundung ist daher nicht erforderlich.

#### **6.15 Baugrund/ Grundwasser**

Im Zuge der Planungen wurde eine statisch-konstruktive Untersuchung durch das Ingenieurbüro ifb Eigenschenk GmbH mit Stand vom 16.12.2016 durchgeführt.

Bei der Wahl des Verbau-Systems und der Verbau-Arten wurde bereits in der Konzeption darauf geachtet, dass hierbei nur Verfahren zur Anwendung kommen, die als erschütterungsarm (Bohrpfähle oder vorgebohrte Träger einer Trägerbohlwand) gelten. Eine Übertragung von Schwingungen über den Untergrund auf die Stadtpfarrkirche, die zu einer Schädigung führen könnten, ist daher ausgeschlossen.

Die in Teilbereichen der Baugrube zum Einsatz kommende Rückverankerung ist in der räumlichen Ausdehnung kleiner als die Fundamente der Stadtpfarrkirche. Insofern ist auch von dieser Seite eine Beeinflussung ausgeschlossen.

Davon unabhängig ist die Erstellung einer Baugrubenstatik bauaufsichtlich angezeigt und die Bescheinigung eines Bausachverständigen vorzulegen. Durch ein entsprechendes Monitoring während der Bauphase (z.B. Erschütterungsmessungen durch die Aufstellung von entsprechenden Messgeräten in der Kirche) ist die Verträglichkeit des Verbau-Systems mit dem historischen Bauwerk ständig überwachbar.

Eingriffe ins Grundwasser bzw. eine Grundwasserabsenkung sind nicht zu erwarten. Die Baugrubensohle liegt nach aktuellem Kenntnisstand oberhalb des Grundwassers. Ein Eingriff in das Grundwasser, z.B. durch eine Wasserhaltung oder durch eine Absenkung durch die Baugrube ohne aktive Wasserhaltung, kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Baugrundhauptuntersuchung Erkenntnisse auftreten, die eine intensive Berücksichtigung des Grundwasserspiegels erforderlich machen, wird dies ebenfalls in Abstimmung mit der Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde berücksichtigt werden.

Vom Ingenieurbüro Kiendl&Moosbauer wurde ein Baugrubenkonzept erstellt (Anlage zur Begründung).



Die Basilika Sankt Jakob ist ca. 8,30 m von der Grundstücksgrenze des Pfarrplatzes entfernt. Es wurde ein Schnitt erstellt, aus dem deutlich zu erkennen ist, dass sich die angedachte Böschung bzw. der Verbau nicht mehr im Lastausbreitungswinkel der Basilika befindet. Dadurch kann sichergestellt werden, dass keine Grundbruchgefahr besteht.

Vor Baubeginn der Bauarbeiten wird ein Beweissicherungsverfahren in den umliegenden Gebäuden vorgenommen, insbesondere auch in der Basilika Sankt Jakob. Die Verbauten sind entsprechend der technischen Vorgaben im innerstädtischen Bereich erschütterungsarm zu erstellen.

## **7.0 Denkmalschutz**

### **7.1 Bodendenkmalpflege/ Archäologie**

Im Plangebiet liegt flächendeckend folgendes Bodendenkmal:  
„D-2-7141-0364 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des historischen Stadtkerns von Straubing.“

Bodeneingriffe werden sich deshalb auf das unabweisbare Mindestmaß beschränken. Dies gilt vor allem für die nachgewiesenen Befunde:

- a) Gotische Treppe
- b) Stadtmauer (beide Flurnummer 391)

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme ist der Erhalt der gotischen Stiege in situ sicherzustellen. Teilabbrüche oder Durchbrüche der historischen Stadtmauer müssen sich auf ein Mindestmaß (Tiefgaragenzufahrt) beschränken.

Auf einem Großteil der o.g. Planungsflächen haben bereits Ausgrabungen der Stadtarchäologie Straubing stattgefunden. Die nicht vollständig ergrabenen und dokumentierten Bereiche (mittelalterlicher Brunnen, zentral in Flur-Nr. 391, sowie vor/ unter Remise bis zur und einschließlich der Zufahrt östlich des Gebäudes Pfarrplatz 15, östlicher und südlicher Bereich der Flur Nr. 391) werden im Vorfeld und in Abhängigkeit einer konkretisierten Baumaßnahme durch eine fachliche Ausgrabung erfasst.

### **7.2 Baudenkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 13.11.2015 bzw. 23.11.2016 zum geplanten Vorhaben ausführlich Stellung genommen.

Darüber hinaus fanden Abstimmungsgespräche mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der Denkmalsprechtage statt.

In der Raumstruktur des Gebäudes Pfarrplatz 13b befinden sich Teile der historischen Stadtmauer. Die Abbruchmaßnahmen wurden deshalb vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Straubing abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Untersuchung zur Lage der Stadtmauer im Bereich des Gebäudes 13b wurde das Gebäude VEP I situiert. Dadurch ist der Abstand zwischen Außenwand VEP I und der Außenkanten von Stadtmauerkrone und -fuß ausreichend.

Hierdurch kann gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des grundstücksseitig unterirdischen Stadtmauerfußes durch Gebäudefundamentierung und -errichtung somit wohl ausgeschlossen ist. Ein ständig nutzbarer Umgang um das Bauteil VEP I ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Unter Berücksichtigung eines gesamtheitlichen, städtebaulichen Ansatzes sind zu den Belangen der Denkmalpflege folgende Aspekte relevant:

Durch die Gliederung und die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird die charakteristische Stadtsilhouette Straubings nicht beeinträchtigt und die Fernwirkung der Stadtpfarrkirche St. Jakob nicht gestört (vgl. Fotomontage Pkt. 6.8).

Die Rekonstruktion der ursprünglichen Proportionen des Baudenkmals Pfarrplatz 15 ist Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im VEP III konkret dargestellt.

Die architektonische Formensprache der Neubauten, insbesondere die der Blockrandbebauung des Baufeldes VEP I stellt trotz moderner Fassadendetails eine ausgewogene Balance zu den Bestandsgebäuden und deren historischer Fassadengestaltung her. Die großflächige Verglasung der übergiebelten Lochfassaden spricht gegen eine Art von Anpassungsarchitektur, die den Eindruck zu erwecken sucht, als handle es sich um historische Substanz.

Die Giebelverglasungen sind Bestandteil einer anspruchsvollen, zeitgenössischen Architektur.

Die an sich klaren Konturen des Gesamtbaukörpers werden insofern für erforderlich erachtet. Die geplante Dachausbildung mit Einschnitten und Dachterrassen liegen teils deutlich unterhalb der Firsthöhen und bleiben so vom öffentlichen Raum aus weitgehend „unsichtbar“.

Neben der hiermit interpretierten Einzelhaustypologie mit zum Teil auch steiler Satteldachausbildung wird, im Kontrast zur klassischen Lochfassade, die vertikal betonte Verglasung der obersten Giebelflächen bewusst eingesetzt.

Der zusammenhängende, an der Stadtmauer hochaufragende Gebäudekomplex wird dadurch sowohl im Aufriss, als auch materiell-strukturell gegliedert. Die großflächige Verglasung über der Putzfassade

versucht ein Stück weit die Bauvolumina zu entmaterialisieren und somit eine gewisse Leichtigkeit zu vermitteln. Die Gliederung lehnt sich im weiteren Sinn symbolhaft an die im Hintergrund sichtbare Strebepfeilerarchitektur des Kirchenschiffes an. Die Gesamtfassadengestaltung bezweckt die Prägung eines zeitgenössischen Objekts im Kontrast, als auch im Zusammenspiel mit dem historischen Kontext.

Die Prüfung des Zurückversetzens der Glasfronten, wie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefordert, lässt weder architektonisch noch städtebaulich ein zufriedenstellendes Ergebnis erwarten. Ein nur geringes Zurückversetzen der Glaspertien würde die seitens des Denkmalschutzes kritisierte „Dominanz der Übergiebelung“ nicht wesentlich mindern. Ein deutliches Zurückversetzen der Glasfronten würde die beabsichtigte Gebäudenutzung in Frage stellen, bautechnische Probleme aufwerfen und letztlich eine im Umfeld eher untypische Gebäudestruktur und eine ggf. wesentlich störendere Verschachtelung der Dachkonstruktion zur Folge haben.

#### 7.2.1 Abbruch der Remise:

Der Erhalt der seit Jahren als Garage genutzten Wagenremise erschwert eine realistische Blockreparatur in erheblichem Ausmaß. Die Bereitstellung ausreichender Parkflächen ist für die Entwicklung des Planareals unverzichtbar. Dies ist bei einem Erhalt der Remise (keine Tiefgaragenzufahrtsmöglichkeit von der Seminargasse aus möglich, keine Ausdehnung der Tiefgarage im Bereich der Remise möglich, funktionell problematischer bzw. unwirtschaftlicher Zuschnitt der Tiefgarage im Bereich der Remise) nicht befriedigend umsetzbar.

Die wirtschaftlich darstellbare Nutzung knapp bemessener, ungünstig zugeschnittener innerstädtischer Brachflächen erfordert die Auseinandersetzung mit nachhaltigen Lösungsmöglichkeiten. Insofern ist auch die langfristige Wertschöpfung von Grund und Boden ein wesentlicher Faktor für die Realisierungswahrscheinlichkeit. Die Remise verbraucht relativ viel Fläche bei wenig Nutzeffekt. Sie lässt langfristig wenig Wertschöpfungspotenzial erwarten und besitzt relativ wenig Gewicht als Identifikationselement.

Eine nachhaltige, sinnvolle innerstädtische Nachverdichtung des Quartiers würde durch den Erhalt dieses Nebengebäudes erheblich eingeschränkt.

In der Auseinandersetzung mit dem denkmalpflegerisch geforderten Erhalt und dem geplanten Abbruch sind die Aspekte, dass in der Vergangenheit bereits Umbauten (u.a. verputzte Holzbalkendecke in 2/3 des Gebäudes, neuzeitlich) vorgenommen wurden sowie dass diesem Nebengebäude das ursprünglich im historischen Kontext stehende

Hauptgebäude und städtebauliche Umfeld weitgehend abhandengekommen ist (vgl. auch Stadtmodell 1975) miteinzubeziehen. Insofern ist zu befürchten, dass ein Erhalt des Objektes unter Einbringung moderner Nutzungen, Belichtungselemente und technischer Ausstattungen letztlich keinen wirksamen Bezug mehr zur ursprünglichen Qualität ermöglicht und u.U. sogar den Verlust der Denkmaleigenschaft zur Folge haben könnte.

Der Standort bleibt in Zukunft oberirdisch unbebaut. Dem bloßen Bewahren und beschränkt möglichen Umfunktionieren dieser historischen Bausubstanz steht künftig ein - die neue städtebauliche Gesamtstruktur des Areals ergänzender - Freiraum für die Hofneuordnung zur Verfügung. Damit werden auch die direkt angrenzenden Nachbaranwesen eine deutliche Aufwertung an deren westlichen Grundstücksgrenzen erfahren. In der Abwägung ist der so geplanten Entwicklung gegenüber dem geforderten Gebäudeerhalt letztlich die höhere Priorität einzuräumen.

Der separat erhobenen Forderung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, im Falle eines Abbruchs, die ehemalige Remise nach den Richtlinien der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger zu dokumentieren, wurde entsprochen.

#### 7.2.2 Geplante Tiefgaragenzufahrt in der Stadtmauer westlich der gotischen Stiege:

Die demografische Entwicklung begünstigt und erfordert Wohnstandorte integrierter zentrumsnaher Lagen. Hierzu müssen Stellplätze in ausreichender Anzahl direkt vor Ort angeboten und nachgewiesen werden. Deren Unterbringung in Tiefgaragen (TG) ist nicht nur dem knapp bemessenen Flächenangebot geschuldet, auch aus städtebaulichen, immissionsschutzrelevanten und funktionalen Gründen ist Parkgaragen gegenüber einer ebenerdigen Anordnung von Stellplätzen der Vorrang einzuräumen.

Die aufgezeigten TG-Zufahrten nutzen die topografische Situation mit der Möglichkeit zweier mit der Straße nahezu niveaugleicher Zufahrten. Dadurch können Rampen vor den Ein- und Ausfahrten im öffentlichen Raum vermieden werden. Aber auch aus verkehrlichen und wirtschaftlichen Gründen ist die Trennung der Zufahrtsverkehre der Parkebenen sinnvoll. Und auch in siedlungsstruktureller Hinsicht stellt die gewählte Organisation der Ein- und Ausfahrten einen eher schonenden Eingriff in das historische Umfeld dar.

Die geplante Zufahrt zur Ebene 2 ist, wie angeregt und auch mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt, im östlichen, baulich bereits stark veränderten Bereich der Stadtmauer situiert.

Darüber hinaus liegt die Zustimmung des BLfD zum dafür erforderlichen Abbruch des östlichen Teils der Stadtmauer (= Rekonstruktion des 20. Jhdt.) vor.



7.2.3 Zu den geplanten Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten sowie der großflächigen Verglasung der Spitzgiebel auf der Nordseite des Hauptbaukörpers:

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Festsetzungen zur Baugestaltung bzw. zur Dachform sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten: Darüber hinaus sind in den VEP I - III bzw. im Durchführungsvertrag entsprechende, mit dem Denkmalschutz abgestimmte Regelungen enthalten.

Die Negativgauben bzw. Dachloggien im Bauteil VEP I auf den westlichen bzw. östlichen Dachflächen zur Belichtung und Belüftung der betroffenen Nutzungen können durch Dachgauben nicht kompensiert werden und müssen daher vorgesehen werden.

Zur weiteren Reduzierung der Einsehbarkeit der Dachaufbauten im obersten Dachgeschoss sind die Dachterrassen auch von den hofseitigen Gebäudekanten merklich zurückgenommen. Der Dachaufbau wird nicht als Flach-, sondern als sehr flach geneigtes Dach mit handwerklicher Blechdeckung ausgebildet. Die Planunterlagen des VEP I berücksichtigen dies entsprechend.

Auf den öffentlichen Raum bezogen treten die besagten Dachelemente nur unwesentlich in Erscheinung, eine maßgebliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles wird hierdurch nicht zu befürchten sein.

Im VEP II sind zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes keine Dachflächenfenster, sondern Dachgauben geplant.

7.2.4 Gotische Treppe:

Die gotische Treppe wird in situ erhalten.

Die korrekte Lage wurde in Abstimmung mit der Stadtarchäologie durch Schürfen festgestellt. Dies wurde in den Planunterlagen (B-Plan, VEP I), berücksichtigt und die Lage der Tiefgaragenzufahrt entsprechend angepasst.

Ein aus denkmalfachlicher Sicht erwünschtes „Erleben können“ der gotischen Treppe wird aus Gründen der künftigen Situierung in einer Tiefgarage, durch ggf. erhöhte statische sowie bautechnische Anforderungen und eines damit derzeit nicht kalkulierbaren Mehrkostenaufwandes nicht festgesetzt. Nach gutachterlicher Einschätzung wird das auch nicht empfohlen, da dadurch der Zerfall zu befürchten wäre.

7.2.5 Hofmauer mit Tor:

Der vorübergehend entfernte Torbogen, der Bestandteil der denkmalgeschützten Hofmauer ist, wird nach den erfolgten Baumaßnahmen wiederhergestellt. Es ist keine Durchfahrt in den Hof mit größeren (Feuerwehr-)Fahrzeugen erforderlich.

In den Festsetzungen ist ein entsprechender Passus aufgenommen.

## **8.0 Immissionsschutz**

### **8.1 Lärmschutz**

Vom Ingenieurbüro Geoplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Demnach sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den mit dem Vorhaben zusammenhängenden Verkehr sowie die geplante Tiefgarage (inkl. Ein- und Ausfahrten) zu erwarten.

Durch die im Wesentlichen geplanten Büro- und Wohnnutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundstücke Unterm Rain zu erwarten, die einem bestehenden Kerngebiet nicht zugemutet werden könnten.

Wie sich aus der schalltechnischen Stellungnahme Revision 2 ergibt, die dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegt und sich ganz konkret auf die eindeutig definierte Nutzung des Areals bezieht, ist nicht mit einer unzumutbaren Lärmbelastung, z.B. durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt Unterm Rain sowie den bestehenden und den durch das Vorhaben ausgelösten Fahrverkehr, zu rechnen.

Eine unzumutbare Frequentierungsbelastung ist ebenso wenig gegeben, da die Kapazitäten des vorhandenen Straßennetzes für den vorhabenbedingten Mehrverkehr ausreichen.

Die möglicherweise auch als optische Beeinträchtigung empfundene Tiefgaragenöffnung liegt darüber hinaus im östlichen Bereich der Stadtmauer und ist damit abseitig des Gebäudes Unterm Rain 2 positioniert.

Unter den im o.g. Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Verkehrsdaten, Daten zur Gebäude- und Tiefgaragennutzung) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft sowie die zukünftigen Anwohner der geplanten Gebäude gesichert.

### **8.2 Lufthygiene**

#### **8.2.1 Emissionen**

Die geplanten Wohn- und Geschäftsnutzungen verursachen keine relevanten Emissionen, z.B. durch Hausbrand, Verkehrszunahme etc.

Insbesondere sind durch den Ziel- und Quellverkehr zu den Tiefgaragen keine Verkehrszunahmen im öffentlichen Straßenwegenetz zu erwarten, welche Maßnahmen zur Luftreinhaltung erfordern würden.

### 8.2.2 Immissionen

Die Schornstein-Oberkante häuslicher Holz- und Kohlefeuerstätten bis 50 kW muss die Oberkante von Lüftungsöffnungen in einem Umkreis von 15,0 m um mind. 1,0 m überragen.

Die Wirkungsbereiche der in Frage kommenden Kamine wurden erfasst (sh. Anlage).

Die Kamine Nr. 2, 3 und 4 der Gebäude Kalvarienberg 6, 8 und 10 sind nach Beurteilung keine Feststoffkamine. Auch die Kamine der Seminargasse 21 sind bis auf den Kamin Nr. 9 keine Kamine für einen Anschluss an eine Feststofffeuerungsanlage.

Der Kamin Nr. 9 ist als einziger als solcher geeignet. Er wird weiterhin mit einem 15 m Radius berücksichtigt.

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.

## **9.0 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.

## **10. Anlagen**

- 10.1 Darstellung der berechneten Abstandsflächen, HIW Architekten, Bogen
- 10.2 Schalltechnische Stellungnahme Revision 2, GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 31.03.2020
- 10.3 Emissionen Feststofffeuerungsanlagen
- 10.4 Stellungnahme Dipl. Biol. Susanne Morgenroth, Fledermaus- und Vogelvorkommen, vom 16.03.2016, 29.07.2016, 10.08.2020
- 10.5 Besonnungsstudie, Müller-BBM GmbH, vom 06.02.2020
  - 10.5.1 Seminargasse 21, Bericht Nr. 151762/04
  - 10.5.2 Unterm Rain 2, Bericht Nr. 151762/05
  - 10.5.3 Unterm Rain 4, Bericht Nr. 151762/06
  - 10.5.4 Unterm Rain 6, Bericht Nr. 151762/07
- 10.6 Baugrubenkonzept, Kiendl&Moosbauer