

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB für den Bereich "Carl-Zeiss-Straße"

In nachfolgender Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

**A. Vorbemerkungen**

- Am 1.02.1993 beschloß der Stadtrat, für den Bereich "Carl-Zeiss-Straße" gemäß § 2 BauGB einen verbindlichen Bebauungsplan aufzustellen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in beiliegender Anlage vom 02.12.1994 detailliert beschrieben und umfaßt ca. 8,8 ha.
- Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan dergestalt geändert, daß eine Umwidmung von Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) in Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) vorgenommen wird. Diese Umwidmung ist nach Prüfung bezüglich Planungsrecht und im Bezug zur bebauten Umgebung verträglich und möglich.
- Die geplante bauliche Nutzung mit Wohngebäuden und die bereits vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs entsprechen insgesamt einem Mischgebiet. Die Gebäudehöhen sind mit E bis max. E + 4 + D vorgesehen, bei Nutzungszahlen max. GRZ = 0,6 und max. GFZ = 1,2.
- Die Erschließung erfolgt von der Äußeren Frühlingstraße aus. Die Erschließungsanlagen sind so angelegt, daß sie bei einer späteren Weiterentwicklung des Gebiete organisch ergänzt werden können. Das Gelände ist fast eben und wurde, nachdem es sich beim geplanten Wohnbereich früher um einen Gewerbebetrieb (Betonfertigteilwerk) handelte, auf Altlasten untersucht. Das Ergebnis ist negativ und läßt eine Wohnbebauung zu.
- Belange des Naturschutzes, insbesondere im noch vorhandenen Gleisbereich der künftigen Carl-Zeiss-Trasse wurden bei der Neuplanung berücksichtigt; ebenfalls die Nähe des Flüssiggastanklagers (SO) der Stadtwerke. Die erforderlichen Sicherheitsabstände wurden beachtet.

## B. Gebietsausweisung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

### a. Ziele:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient zur Schließung einer größeren baulichen Lücke und zur Erweiterung der hauptsächlich nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Veränderungen dieses Gewerbebereiches in Richtung Wohnbebauung ist durch Neuausweisungen von Gewerbegebieten im östlichen Stadtgebiet gerechtfertigt. Insgesamt entspricht dies der gewollten Entwicklung der Stadt Straubing und trägt zur Beseitigung von Nutzungskonflikten bei. Die östlich und südlich dieser geplanten Wohnnutzung bestehenden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe üben keine nachteilige Beeinträchtigung aus.
- Die Art der Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) fügt sich aufgrund der Gebäudeanordnung in die gewachsene bebaute Umgebung ein.
- Auf sparsame Erschließung und optimale Durchgrünung wurde Wert gelegt.
- Die geplante Erschließung mit Begleitgrün und Wendeflächen lassen eine evtl. künftige bauliche Weiterentwicklung und Vernetzung der Verkehrs- sowie Grüninfrastruktur zu. Der Geltungsbereich ist als 30 km/h-Zone vorgesehen.
- Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes wird durch Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplanes und der Straubinger Biotopkartierung Rechnung getragen.
- Eine Anbindung mit der Möglichkeit einer künftigen Erweiterung an das Radwegenetz ist vorgesehen.

### b. Zwecke:

- Die Ausweisung des Baugebietes (als Mi) dient zur Eigenumbildung der Bevölkerung bzw. zur dringend benötigten Wohnraumbeschaffung. Als Oberzentrum mit zukunftsweisender Industrie- und Gewerbeentwicklung und am Schnittpunkt bedeutender Entwicklungsachsen gelegen benötigt Straubing auch dringend neue Wohnbauflächen.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere Familien mit Kindern wird Rechnung getragen.
- Die eingeplanten Grünflächen tragen zur Entwicklung der innerstädtischen Grünvernetzung und Gliederung bei.

- Die Versorgung der künftigen Bewohner ist durch relativ nahegelegene Versorgungs-, Verkehrs- und Schuleinrichtungen gegeben. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt lediglich etwa 1 km.

#### c. Auswirkungen

- Mit dem geplanten Mischgebiet wird eine brachliegende Fläche in bebauter Umgebung geschlossen.
- Öffentliche und private Belange sind ausgewogen und entsprechen den Zielen einer positiven Stadtentwicklung.
- Das zu erwartende Verkehrsaufkommen bringt keinerlei Probleme für das Verkehrsnetz.
- Die bisher vernachlässigte Gebietsgestaltung wird erheblich verbessert.
- Wertvolles innerstädtisches Bauland wird erschlossen und die differenzierte Struktur des Gebietes mit dessen gegenseitigen Einwirkungen einer verträglicheren Form zugeführt.
- Die Verwirklichung des Baugebietes kann sofort erfolgen.

#### d. Sonstiges

- Das Gebiet wird von der Äußeren Frühlingstraße erschlossen und damit in das städtische Verkehrsnetz eingebunden.
- Die Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom- und Erdgasversorgung sowie die Müllbeseitigung sind durch städtische Anlagen, Stadtwerke und Zweckverband gewährleistet.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Die Bodenbeschaffenheit ist Lehm, lehmiger Kies und läßt keine Gründungsprobleme erwarten.
- Grundwasserprobleme durch zu hohen Wasserstand sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine Prüfung bei den einzelnen Baumaßnahmen wird aber empfohlen. Ein Anhaltspunkt dürfte der im westlichen Geltungsbereich gelegene sog. "Zanklbach" sein.

### C. Bebauung

ca. 1 Einzelhaus  
ca. 8 Doppelhausparzellen  
ca. 3 Reihenhausparrzellen  
ca. 230 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
ca. 250 Wohneinheiten

ca. 88 000 m<sup>2</sup> Geltungsbereich  
ca. .... m<sup>2</sup> Bruttobaulandfläche  
ca. .... m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche  
ca. .... m<sup>2</sup> Straßen, Wege  
ca. .... m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche

ca. 600 zu erwartende Einwohner  
ca. 72 Einwohner / ha

### D. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

a. Grunderwerb (Straßen, Wege)	.....	DM
b. Straßen, Wege	.....	DM
c. Grünfläche, (incl. Spielplatz)	.....	DM
d. Kanal	.....	DM
e. Wasserversorgung	.....	DM
f. Gasversorgung	.....	DM
insgesamt	.....	DM

  
Stoiber

Anlage: Geltungsbereichsbeschreibung