

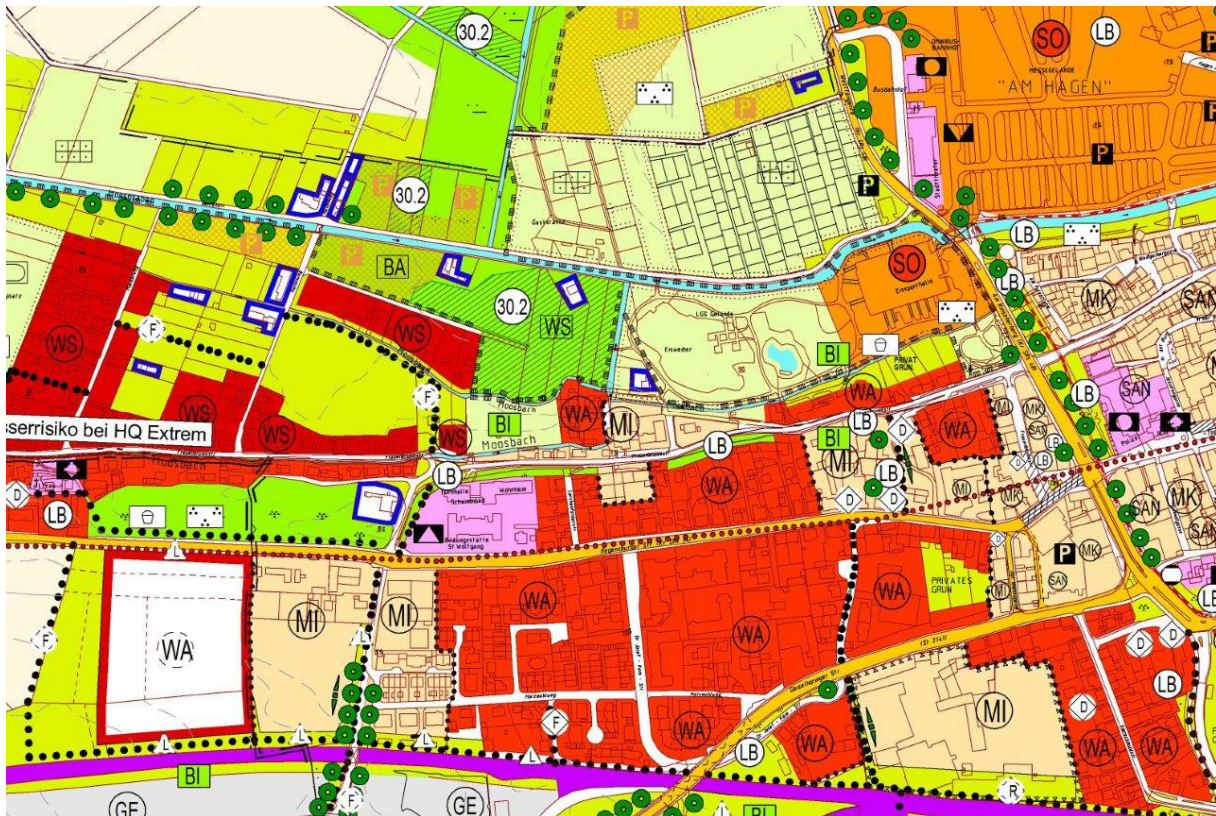


STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Frauenbrünnlstraße“ (Nr. 223)

gemäß § 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 16.04.2021)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	4
2. Verfahren	4
3. Planungsanlass und Ziele	4
4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
5. Geltungsbereich	5
6. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	6
6.1 Lage im Stadtgebiet	6
6.2 Beschaffenheit.....	6
6.3 Denkmalschutz	7
7. Städtebauliche Planung	8
7.1 Entwurfskonzept	8
7.2 Flächenverteilung	11
7.3 Art der baulichen Nutzung	11
7.4 Maß der baulichen Nutzung	11
7.5. Baugrenzen, Abstandsflächen	12
7.5.1 Baugrenzen Haupt- und Nebenbauzone, Wandhöhen	12
7.5.2 Nebenanlagen, Garagen/ Carports, Stellplätze	14
7.6. Baugestaltung.....	14
7.6.1 Dachgestaltung.....	14
7.6.2 Solaranlagen (Solarthermie und Fotovoltaik).....	14
7.6.3 Einfriedungen	15
7.7 Geländemodellierung	15
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
8.1 Verkehrserschließung	15
8.2 Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.....	16
8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	16
8.4 Wasserversorgung	17
8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz	17
8.6 Stromversorgung.....	17
8.7 Telekommunikation	17
8.8 Gasversorgung	18
9. Immissionsschutz	18
9.1 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen	18
9.2 Lärmschutz	18
10. Grünordnung, Artenschutz	18
10.1 Pflanzungen.....	18
10.2 Artenlisten.....	19
10.3 Artenschutz.....	19
10.4 Begrenzung der Bodenversiegelung, Bodenschutz	19
11. Klimaschutz	20

12. Anlagen	20
12.1 Verkehrliche Stellungnahme vom 06.10.2021, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München.....	20
12.2 Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 18.08.2021, GeoPlan GmbH, Osterhofen.....	20
12.3 Baugrundgutachten vom 07.10.2020, GTBM GmbH, Herdecke.....	20

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat am 08.12.2020 beschlossen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Frauenbrünnlstraße“ (Nr. 223) aufzustellen und die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

2. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

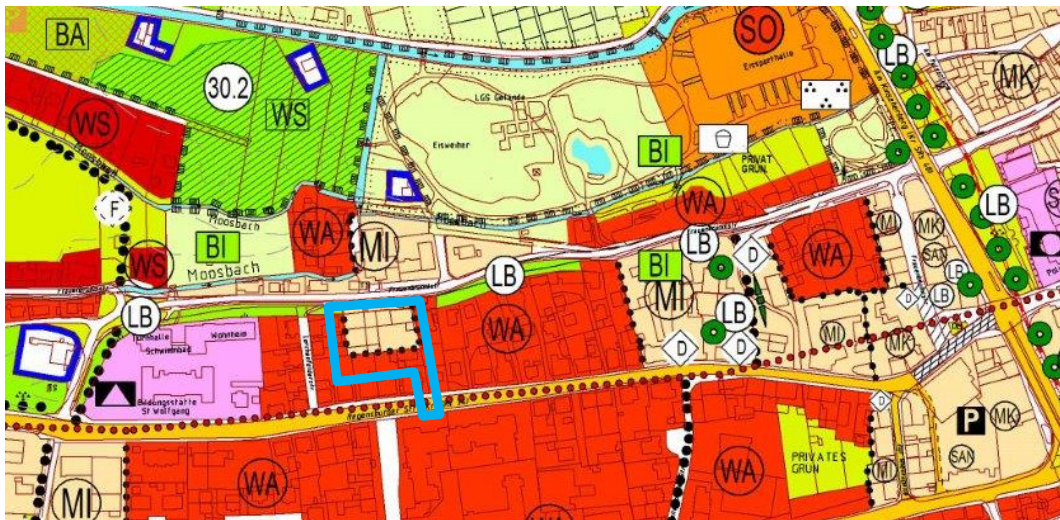
3. Planungsanlass und Ziele

Straubing verzeichnet seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, wodurch auch die Nachfrage nach Wohnraum stetig anwächst. Bis zum Jahr 2038 wird derzeit für die Stadt Straubing ein Bevölkerungswachstum von rund 5 Prozent prognostiziert.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es daher, Wohnbebauung auf gewerblichen Brachflächen und baulichen Leerständen in zentrumsnaher Lage als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, durch

- städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Siedlungspräges
- Ergänzung und Entwicklung des innenstadtnahen Wohnquartiers zwischen Regensburger Straße und Frauenbrünnlstraße
- Neuordnung und Aufwertung des städtebaulichen Siedlungsbereichs

4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

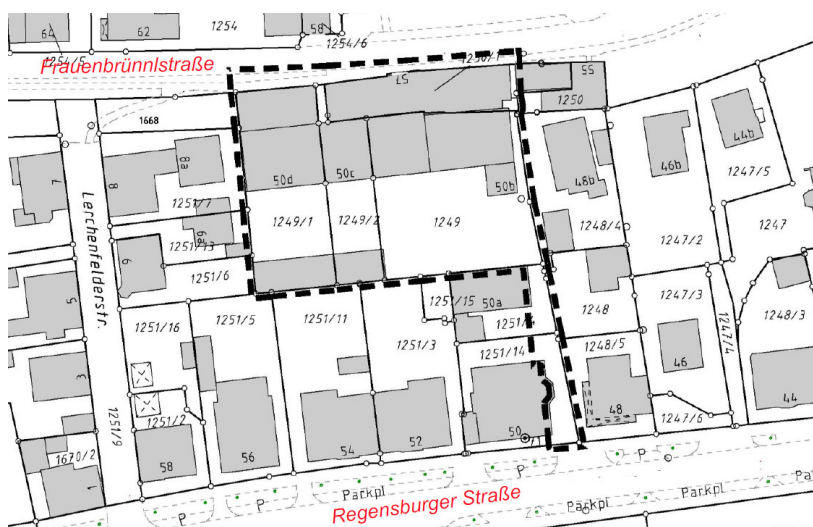


Unmaßstäblicher Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Abgrenzung des Planbereichs (hellblau umrandet)

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist das Areal als Mischgebiet dargestellt. Der als Zufahrt von der Regensburger Straße her vorgesehene Bereich im Süden ist, ebenso wie die östlich und westlich anschließenden Areale, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans angepasst.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Fläche von rund 2.800 m² und besteht aus den Flurnummern 1249, 1249/1, 1249/2, sowie aus Teilflächen der Flurnummern 1250/1, 1251/4, 1251/14 und 1262 der Gemarkung Straubing.

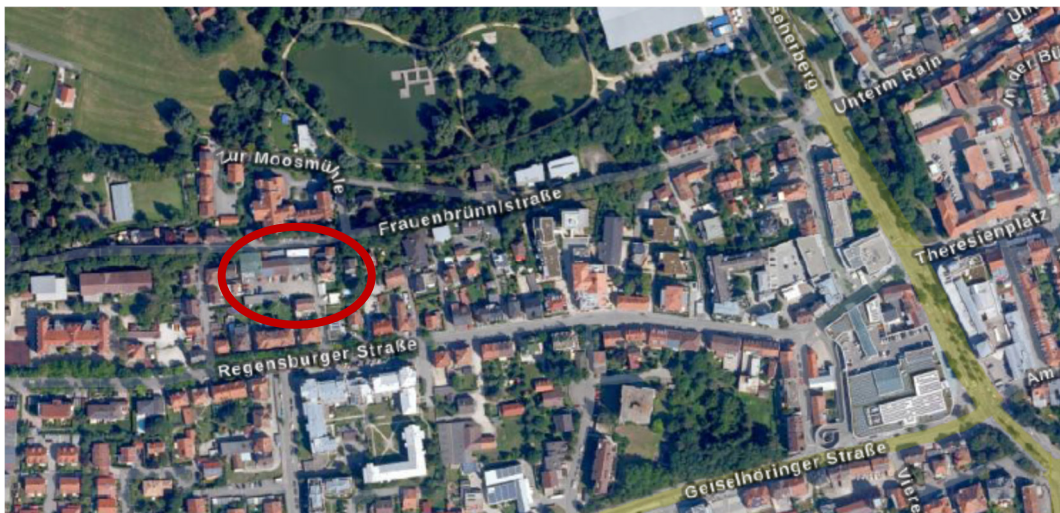


Auszug aus der Flurkarte Bayern, ohne Maßstab

6. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Straubing, etwa 500 m westlich des Theresienplatzes (Stadtplatz). Es befindet sich in 2. Reihe zur südlich gelegenen Regensburger Straße. Im Norden grenzt es an die Frauenbrünnlstraße an. Die Bebauung an der Regensburger Straße ist zum einen geprägt durch markante Wohnbauten aus der Gründerzeit. Auf der Südseite der Straße wurde in den 1980er-Jahren auf dem ehem. TSV-Sportplatz eine große Wohnanlage errichtet. Auch im Norden an der Frauenbrünnlstraße / Zur Moosmühle bestehen Wohnanlagen mit Geschosswohnungsbau. Etwa 150 m weiter westlich befindet sich der Baukomplex der integrativen Bildungsstätte St. Wolfgang. Im Osten, in Richtung Stadtplatz, sind mit dem „Kastanienhof“ und auf dem erst kürzlich bebauten Areal der ehem. Dietlbrauerei größere Geschosswohnbauten vorhanden.



Luftbild mit Plangebiet

6.2 Beschaffenheit

Im Plangebiet befinden sich überwiegend leerstehende Gewerbebauten und ein leerstehendes ehemaliges Gasthaus mit Pension („Stauznkeller“). Die wenigen Freiflächen sind versiegelt (Asphalt, Beton, Pflaster, Schotter). Gehölzbestand ist nicht vorhanden. In den Geltungsbereich einbezogen sind auch der Gehweg entlang der Frauenbrünnlstraße (Betonpflasterbelag) sowie die Zufahrt von der Regensburger Straße aus (Granitpflasterbelag).

Aufgrund der Überbauung und Bodenversiegelung sind natürliche Bodenfunktionen nicht mehr gegeben.

Das Plangebiet liegt an der Hangkante der Donau-Hochterrasse. Der Höhenunterschied zwischen der Frauenbrünnlstraße und dem oberen, von der Regensburger Straße her erschlossenen Niveau beträgt zwischen 6,20 und 8,25 m.

6.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind im Bayerischen Denkmal-Atlas, dem Geoportal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, keine Bau- oder Bodendenkmäler ausgewiesen. Im Dezember 2020 fand eine Begehung der Keller der ehemaligen Gastwirtschaft „Stauznkeller“ durch Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde statt. Hierbei wurde festgestellt, dass es sich bei der Kelleranlage um kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt. Dies wurde auch vom Landesamt für Denkmalpflege bestätigt.

Da das Gelände an der Terrassenkante der Donau liegt, ist es grundsätzlich Denkmalvermutungsfläche. Die geplanten Neubauten erfolgen weitgehend auf bereits bebauten Flächen, somit sind etwaige Bodendenkmäler bereits zerstört. Im Bereich der geplanten Stellplätze und Zufahrten im WA 1 befindet sich ein mächtiger neuzeitlicher Bodenauftrag. Damit sind Bodendenkmäler in diesem Bereich gut geschützt. Archäologische Maßnahmen sind vor der Bebauung nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis wäre nur bei tiefen Bodeneingriffen südlich des geplanten Hauptgebäudes im WA 1 zu stellen.

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich an der Regensburger Str. 56 ein als Einzelbaudenkmal in der bayerischen Denkmalliste aufgeführtes Wohnhaus, „villenartiger Mansardwalmdachbau, Jugendstil, 1905“ (D-2-63-000-160). Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Siedlungsentwicklung ist nicht zu erwarten.

6.4 Naturschutz

Der Gehölzbestand auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Böschungen entlang der Frauenbrünnlstraße sowie östlich des Gebäudes Frauenbrünnlstraße 55 ist als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 29 BNatSchG ausgewiesen (LandschaftsbestandteilschutzVO der Stadt Straubing Nr.19.1.54).

Das Plangebiet und die umgebenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung.

In Bezug auf europarechtlich geschützte Arten könnten aufgrund der Bestandssituation mögliche Quartiere von Fledermäusen und Brutstätten gebäudebewohnender Vögel relevant sein. Eine entsprechende Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Der Erhebungszeitraum erstreckt sich auch auf die Wintermonate. Angaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei europarechtlich geschützten Arten sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt. Etwaige Maßgaben sind im Rahmen der Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der UNB zu definieren.

6.5 Baugrund/ Grundwasser

Laut Baugrundgutachten der GTBM GmbH vom 07.10.2020 (s. Anlage 12.3) wurde bei 4 Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 9,0 m unter derzeitiger GOK kein Grundwasser angetroffen. Die Geländeerkundungen wurden im Hof auf der Südseite der bestehenden Bebauung auf Höhenniveau Regensburger Straße durchgeführt. Lediglich lokal wurden Vernässungen in Form von Klopfnässe

festgestellt. Schichtenwasser im Sinne von aufstauendem Wasser auf bindigen Deckschichten wurde nicht festgestellt.

Bzgl. der Baugrundsichtung wurde als oberste Schicht eine bis ca. 1,8 m mächtige Auffüllung aus Schluff mit Kies und Sand, bereichsweise versetzt mit etwas Ziegelresten und Bauschutt, festgestellt. Darunter wurde bis in eine Tiefe von 2,9 bis 6,5 m unter GOK eine Lössschicht aus schwach feinsandigem Schluff in einer steifen bis halbfesten Konsistenz angetroffen. Unterhalb des Schluffes wurde bis in max. 9 m Tiefe Kiessand (Schmelzwasserschotter) mit örtlich eingelagerten dünnen Schluffschichten aufgeschlossen. Ab dieser Tiefe war kein Bohrfortschritt mehr zu erzielen.

Rammsondierungen mit schwerer Rammsonde wurden bis in eine Tiefe von 15 m unter GOK durchgeführt. Demnach sind die Lössschichten für eine Gründung der geplanten Gebäude nicht geeignet. Die geplante Gründungstiefe der Tiefgaragen liegt in den darunter vorhandenen dicht bis sehr dicht gelagerten Sanden. Diese sind für die Gebäudegründung geeignet.

6.6 Kriegseinwirkungen

Das Gebiet um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebomt. Dem Umweltamt der Stadt Straubing liegt lediglich ein Luftbild vom 20.04.1945 vor. Aus diesem ergeben sich keine Anzeichen auf Kriegseinwirkungen im Plangebiet. Trotz der vorhandenen Nachkriegsbebauung können entsprechende Altlasten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Kampfmitteluntersuchung ist derzeit aufgrund des Baubestandes und der Versiegelung nicht zielführend. Bei der Bauausführung ist daher entsprechend vorsichtig zu agieren.

7. Städtebauliche Planung

7.1 Entwurfskonzept

Das vorrangige Ziel dieser Siedlungsentwicklung ist die städtebauliche Neuordnung von überwiegend gewerblichen Brachflächen zur Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in zentraler Lage. Dabei ist einerseits die städtebauliche Struktur im Umfeld zu berücksichtigen, andererseits sollen bauliche Fehlentwicklungen (Bauten aus der Nachkriegszeit im Grünzug der Hangterrasse) zurückgenommen werden. Gleichzeitig muss dem Erfordernis zum flächensparenden Bauen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Im Umgriff des Plangebietes befinden sich zum einen gründerzeitliche Bauten, aber auch einige größere Wohnanlagen (Regensburger Straße 45-49, Regensburger Straße 79, Regensburger Straße 12-14 „Kastanienhof“, Regensburger Straße 18-28 „Ehem. Dietl-Brauerei“) sowie Geschosswohnungsbauten an der Frauenbrünnlstraße / Zur Moosmühle. Auch der Baukomplex der integrativen Bildungsstätte St. Wolfgang weist entsprechend große Kubaturen auf.

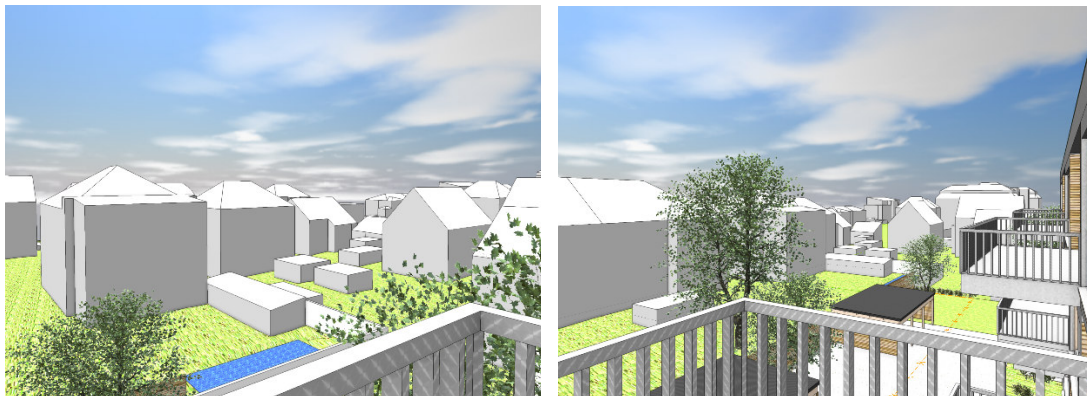
Im unmittelbaren Umfeld hat der Großteil der Gebäude 3 Geschosse (inkl. Dachgeschoss, meist als Mansard-Walmdach). Das EG ist häufig als Hochparterre ausgebildet, hinzu kommt noch der Dachspitz. Das digitale Geländemodell der Bayer.

Vermessungsverwaltung weist bei einer Toleranz von +/- 1 m hier Firsthöhen bis 14,5 m aus.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll im WA 1 eine maximal viergeschossige Wohnanlage ermöglicht werden. Da diese Bauform in der näheren Umgebung bereits mehrfach vorhanden ist, ist auch am Standort des Planvorhabens eine derartige Bebauung städtebaulich begründet. Das geplante Gebäude wird durch die Baugrenzen auf max. 48 m x 18 m festgelegt (zuzüglich Balkone). Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 13,00 m und von Flachdächern wird die Gebäudehöhe begrenzt, ebenso durch Zurückversetzen des obersten Geschosses auf der Ost- und Westseite. Somit ist die Gebäudekubatur auch bei der zulässigen Viergeschossigkeit noch verträglich. Durch die geplante Fassadengestaltung mit versetzt angeordneten sowie vor- und zurückspringenden Balkonen wird dem Baukörper zudem die Wuchtigkeit genommen.

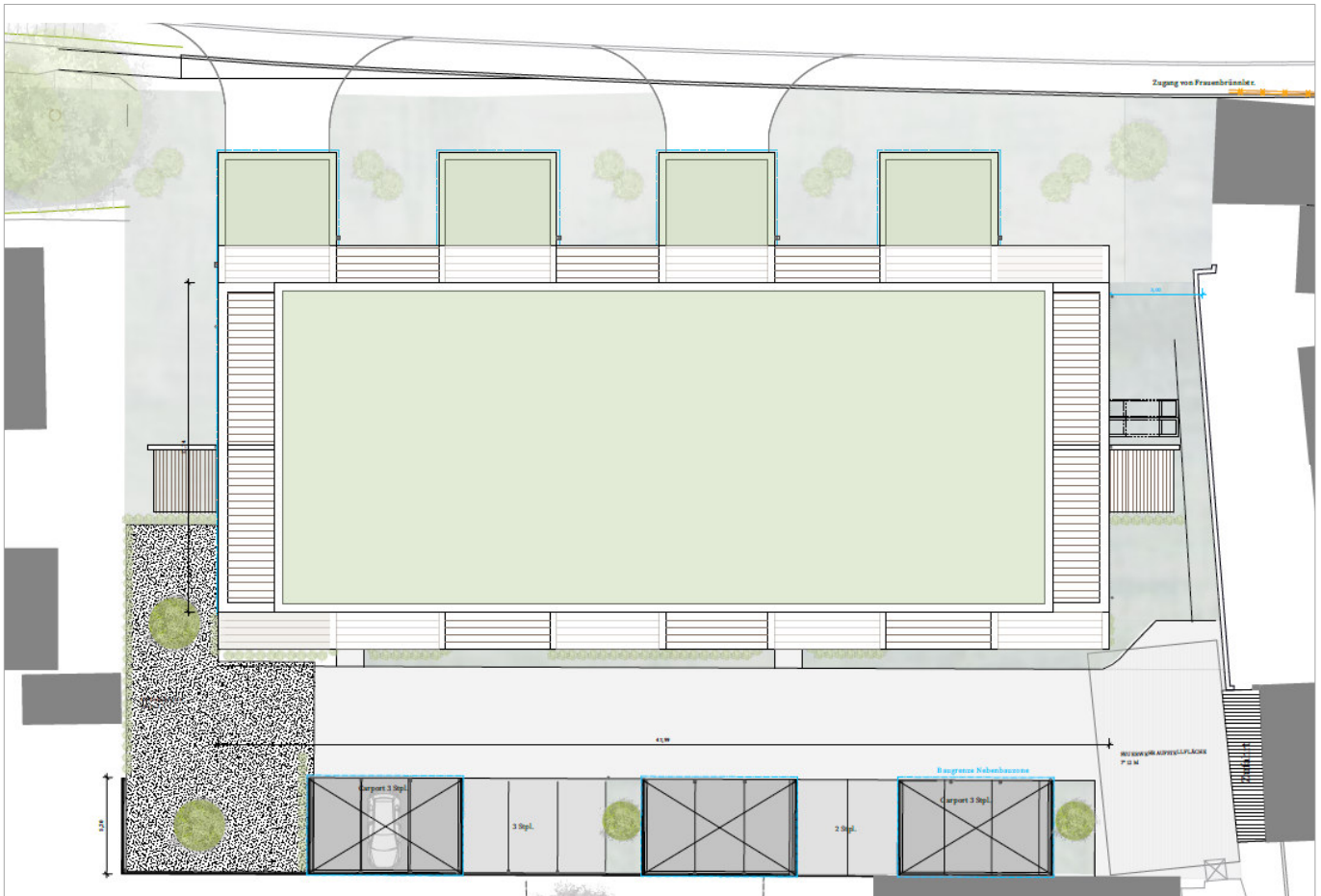
Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede erdenkliche Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit, noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar.

Im Rahmen der Planungen wurde dennoch die Einsichtnahmefähigkeit in die Bestandsgärten des Baubestandes an der Regensburger Straße geprüft und beurteilt. Mittels einer 3D-Simulation kann insofern nachgewiesen werden, dass auf den im südwestlichen Anschlussgrundstück befindlichen Schwimmbad-Bereich, als privater Freibereich mit qualitativ erhöhter Betroffenheit, nur aus einer Wohneinheit im 3. OG mehr als die Hälfte des Pools eingesehen werden kann. Vier weitere Wohneinheiten im 3. und 2. OG haben nurmehr beschränkte Sichtverbindung dorthin. Aus den restlichen 35 Wohneinheiten kann der Schwimmbadbereich nicht eingesehen werden.

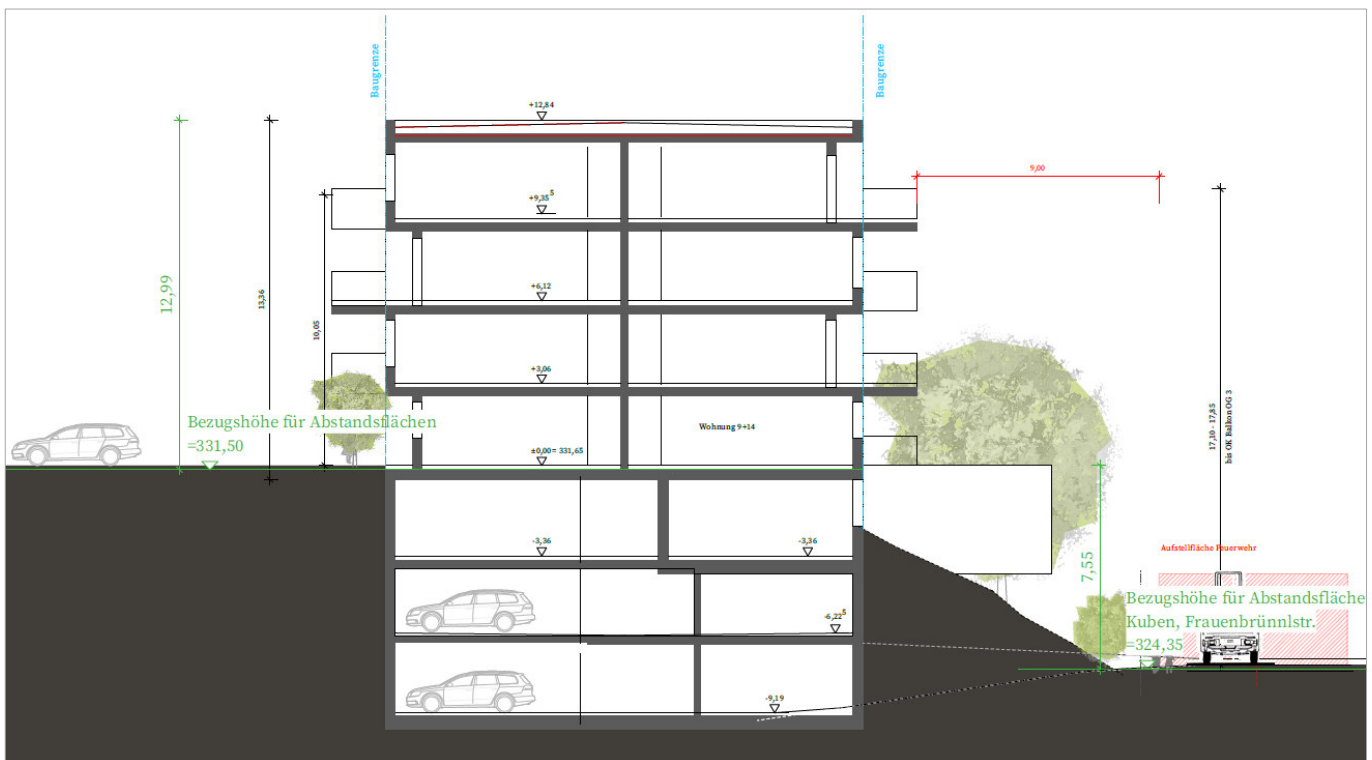


Animation: 3. OG Südwest-Wohnung und Südost-Wohnung mit Blickrichtung Pool

Wenngleich zu konstatieren ist, dass aus einigen Wohnungen des 1., 2. und 3. OG Einblickmöglichkeiten in die nordseitigen Gärten der Bestandsbebauung bestehen, so ist dies insofern zumutbar, da eine ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB sich einfügende Bebauung die gleiche „Beeinträchtigung“ zumindest für Wohnungen des 1. und 2. OG ergeben hätte. Das gemäß Bebauungsplan zulässige 3. Obergeschoss beherrbergt den Planungen zur Folge darüber hinaus nur drei nach Süden ausgerichtete Wohneinheiten, die in diesem Sinne zu einer Einsichtsmehrung führen. Dies ist in dicht bebauten innerstädtischen Wohnarealen mit mehrgeschossigen Gebäuden als hinnehmbar einzuschätzen.



Dachansicht, ohne Maßstab, Architekturbüro Pielmeier, Stand 05.10.2021



Systemschnitt, ohne Maßstab, Architekturbüro Pielmeier, Stand 05.10.2021

Die nördliche Baugrenze für das Hauptgebäude (WA 1) ist um ca. 10 m von der Frauenbrünnlstraße abgesetzt. Aufgrund der Hanglage kann zur Frauenbrünnlstraße hin ein Untergeschoss mit Wohnnutzung entstehen. Dieses Untergeschoss ragt fingerartig über das Hauptgebäude hinaus (WA 2), ist jedoch gegenüber dem Baubestand entlang der Frauenbrünnlstraße um 2,00 m bis 2,50 m zurückgesetzt und mit begrünten Flachdächern versehen. Dadurch kann der Hangterrassen-Grünzug, der durch die bestehende Bebauung unterbrochen ist, optisch wieder hergestellt werden. Gleichzeitig werden zusätzlicher Wohnraum sowie eine wirtschaftlichere Nutzung des Baugrundstücks ermöglicht.

7.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 2.476 m². Davon entfallen auf:

– Nettobauland	2.166 m ²
– Private Verkehrsflächen	161 m ²
– Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg)	149 m ²

7.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der Umgebung.

Da das Umfeld überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, werden Nutzungen gem. § 4 Abs 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind möglich.

In Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur im umliegenden Siedlungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die gegenüber den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein WA erhöhte GRZ von 0,6 sowie die GFZ von 1,5 sind städtebaulich begründet, um die gewünschte verdichtete Bebauung zu erzielen. Die GRZ korrespondiert mit der derzeitigen Klassifizierung als MI und stellt im Vergleich zur gegenwärtigen vollständigen Versiegelung eine deutliche Verringerung dar. Die Berücksichtigung einer entsprechend großen Anzahl an Stellplätzen, die nicht alle in Tiefgaragen untergebracht werden können, ist in die Gesamtbetrachtung der GRZ-Berechnung ebenfalls miteinzubeziehen.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohnungen soll eine zu dichte, nicht der benachbarten Siedlungs- und Sozialstruktur entsprechende Bebauung vermeiden. Somit werden insgesamt max. 40 Wohneinheiten zugelassen.

Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm sind nicht auf die GRZ anzurechnen, um die Berechnung praktikabel zu gestalten. Diese faktisch geringfügige Erhöhung der GRZ ist städtebaulich vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, die Umwelt oder die Verkehrsverhältnisse sind nicht gegeben, auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

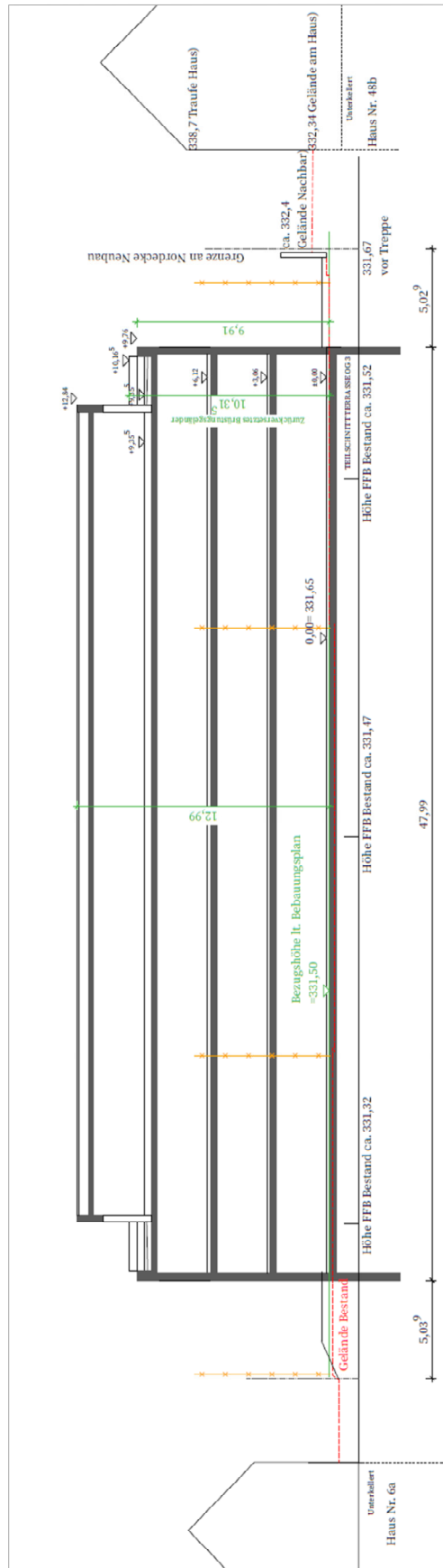
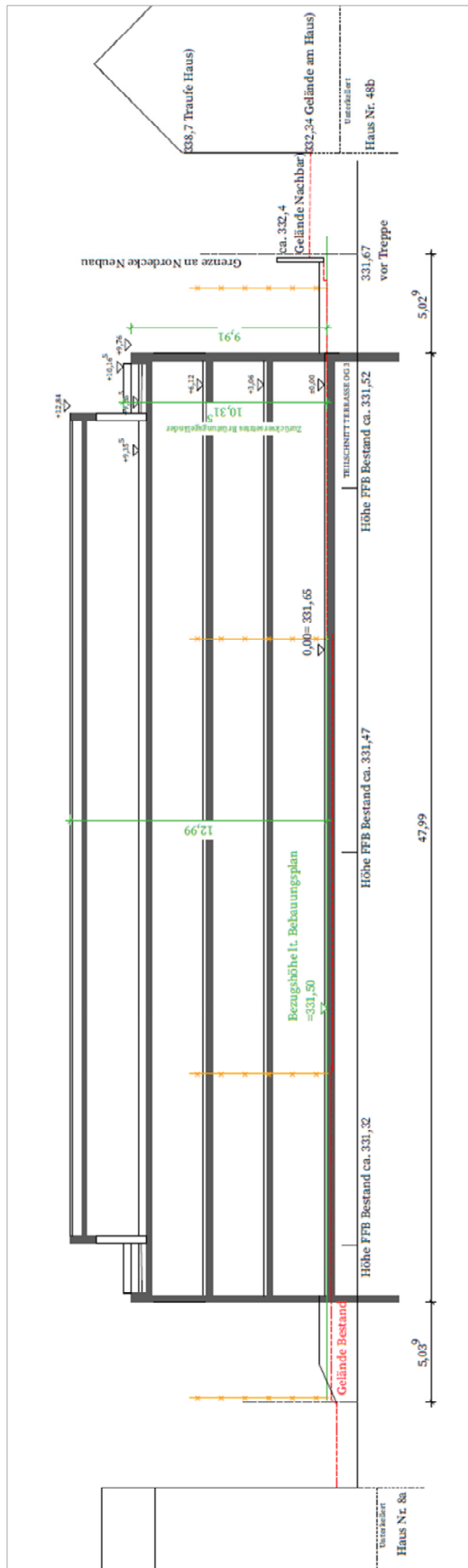
7.5. Baugrenzen, Abstandsflächen

7.5.1 Baugrenzen Haupt- und Nebenbauzone, Wandhöhen

Die Baugrenzen der Hauptbauzone sind eng gesetzt, um die aufgrund der Lage im Hangbereich der Terrassenkante städtebaulich gewünschte Anordnung der Baukörper zu erzielen. Gleichzeitig werden in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe die Ausmaße der Baukörper mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung beschränkt, so dass an den beiden Schmalseiten (Ost- und Westseite) der Grenzabstand mindestens 0,5 der Wandhöhe H , an der Südseite deutlich über $1 H$ und an der Nordseite der Abstand zur Straßenmitte der Frauenbrünnlstraße weitgehend mindestens $1 H$ beträgt. Dies war beim bisherigen Baubestand an der Frauenbrünnlstraße - zumindest in Teilen - nicht der Fall. Gemäß den aktuellen Regularien der Bayerischen Bauordnung wäre auf allen Gebäudeseiten ein Grenzabstand von $0,4 H$ ausreichend.

Die Abstandsflächen sind analog zur Berechnung der Wandhöhe zu ermitteln. Die untere Bezugshöhe für das WA 1 wurde mit 331,50 m ü. NHN festgesetzt, dies entspricht dem heutigen Urgelände an der Vorderfront des Bestandsbaus und in etwa der Mittelachse des geplanten Baukörpers. Die Geländehöhe an der östlichen Grundstücksgrenze beträgt an dieser Achse ca. 331,70 m ü. NHN, das östliche Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1248/4) liegt um etwa 70 cm höher. An der westlichen Grundstücksgrenze beträgt die Höhe der Flurnummer 1251/13 ca. 331,50 m ü. NHN und die der Flurnummer 1251/7 ca. 331,00 m ü. NHN. Das letztere westliche Nachbargrundstück liegt damit etwa 50 cm tiefer als das Baugrundstück. Als untere Bezugshöhe für die Wandhöhe wurde das Mittel zwischen östlicher und westlicher Grundstücksgrenze festgelegt, um in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ausreichend Abstandsflächen zur Gewährleistung des Nachbarschutzes zu erzielen (mind. $0,5 H$, siehe oben). Um die Höhenentwicklung gegenüber dem benachbarten Baubestand zu begrenzen, ist das oberste Geschoss an der Ost- und Westseite um mind. 3 m zurückzusetzen. (siehe hierzu Schnitte auf der folgenden Seite)

Für das WA 2 wurde als Bezugshöhe die Bestandshöhe an der Hinterkante Gehweg Frauenbrünnlstraße festgesetzt. Damit kann weitgehend eine Tiefe der Abstandsfläche von mind. $1 H$ erzielt werden (s. oben).



Schnitt in Gebäudelängsrichtung mit Darstellung der Nachbargebäude, ohne Maßstab,
 oben: Nordkante Neubau, unten: Südkante Neubau, Architekturbüro Pielmeier, Stand 05.10.2021

Die Nebenbauzonen ermöglichen und regeln die Platzierung von Garagen bzw. Carports. Damit soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine Abschirmung der Nachbargärten zur Hof- und Erschließungszone ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die übrigen Grenzbereiche zu Nachbargrundstücken (Grün- und Bepflanzungszonen) freigehalten werden. Die Möglichkeit, Garagen entsprechend den Zulässigkeiten der Bayerischen Bauordnung an der Grundstücksgrenze zu errichten, soll daher nur an bestimmten Stellen der Bauparzelle zugelassen werden.

Für die Nebenbauzonen wurden als Bezugsniveau zur Bemessung der Wandhöhe die am westlichen und östlichen Eck der Südgrenze bestehenden Höhen festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ergibt sich demnach durch Interpolation. Somit ergibt sich keine Verschlechterung im Vergleich zum Bestand. Die Höhen der südlich angrenzenden Nachbargrundstücke liegen im Westen um ca. 70 cm und im Osten um ca. 20 cm unter dem Niveau des Baugrundstückes. Würde die Bezugshöhe niedriger angesetzt, wären die Garagen / Carports bei der nach BayBO maximal zulässigen Wandhöhe von 3 m nicht mehr sinnvoll nutzbar.

7.5.2 Nebenanlagen, Garagen/ Carports, Stellplätze

Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll übermäßigen Parkdruck auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Regensburger Straße und Frauenbrünnlstraße) vermeiden. Ausgenommen hiervon sind Wohneinheiten unter 40 m² Wohnfläche und mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnungen, da hier erfahrungsgemäß 1 Stellplatz ausreichend ist. Um eine wirtschaftliche unterirdische Unterbringung von ruhendem Verkehr zu ermöglichen und somit die Gestaltungs- und Wohnqualität zu fördern, werden Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Außerhalb der nach Planzeichen 2.2 festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der nach Planzeichen 2.2 und 3.3 festgesetzten Flächen unzulässig. Damit sollen diese zusammengefasst und die sonstigen Freiflächen sowie der Hangterrassen-Grünzug von Parkierung freigehalten werden.

7.6. Baugestaltung

7.6.1 Dachgestaltung

Um die Höhenentwicklung der Gebäude und somit die Beschattung von Nachbargebäuden zu begrenzen sowie eine Einfügung in den Hangterrassen-Grünzug sicherzustellen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zugelassen, sofern keine Nutzung der Dachfläche für solarenergetische Anlagen erfolgt.

7.6.2 Solaranlagen (Solarthermie und Fotovoltaik)

Aus gestalterischen Gründen sind die Anlagen an Fassaden und Wänden nur unterhalb der Traufkante zulässig. Auf den Flachdächern ist die Aufständigung von Solaranlagen möglich, wenn eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut und ein Mindestabstand zur Außenwand von mind. 1,50 m eingehalten werden, und somit

rechnerisch keine zusätzlichen „Abstandsflächen“ entstehen können. Damit soll die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden. Auf Rückschnitt der westlich an das Plangebiet angrenzenden geschützten Gehölze besteht kein Anspruch.

7.6.3 Einfriedungen

Im WA 2 sind Einfriedungen und geschnittene Hecken nicht zulässig, da eine Ost-West-Durchgängigkeit für Kleintiere zwischen den geschützten Landschaftsbestandteilen entlang der Frauenbrünnlstraße angestrebt wird. Außerdem soll der Grünzug weitgehend durchgängig erlebbar gestaltet werden. An der südlichen Grundstücksgrenze sind Mauern oder geschlossene Holzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, um eine Abschirmung der Nachbargärten zu ermöglichen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist, da das Nachbargrundstück tiefer liegt, bis zur südlichen Gebäudeflucht im WA 1 eine Stützmauer zulässig, um ein einheitliches Höhenniveau der Hoffläche und der Zufahrt zu den Garagen/ Carports in der Nebenbauzone zu ermöglichen.

Ansonsten sind Einfriedungen aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe begrenzt, und Vorgaben zu deren Gestaltung getroffen. Der Ausschluss von Mauern, durchgehenden Sockeln und Streifenfundamenten soll darüber hinaus Barrieren für Kleintiere vermeiden.

7.7 Geländemodellierung

Die Begrenzung von Geländeauffüllungen und Abgrabungen sowie die Vorgaben zur Gestaltung von Böschungen und Stützeinrichtungen sind erforderlich, um den Hangterrassen-Grünzug optisch wieder herzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen. Daneben sind sie erforderlich, um sicherzustellen, dass der geschützte Gehölzbestand im geschützten Landschaftsbestandteil (LB) auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Böschung nicht beeinträchtigt wird. Die Geländemodellierung ist daher an die vorhandene Böschungsneigung anzupassen und so zu gestalten, dass im angrenzenden LB keine Auffüllungen und Abgrabungen nötig sind. Auch die Errichtung einer Stützmauer ist daher in diesem Bereich unzulässig.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Sowohl das WA 1 (einschließlich der Tiefgaragengeschosse), als auch das WA 2 werden über die Frauenbrünnlstraße erschlossen. Zum WA 1 besteht zudem eine private Zufahrt von der Regensburger Straße, für die eine Grunddienstbarkeit vorliegt. Über diesen Stichweg werden lediglich bis zu 14 Stellplätze im Hof erschlossen. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind gemäß Festsetzungen nur von der Frauenbrünnlstraße aus zulässig.

Die Fuß- und Radweegeanbindung ist über die Regensburger und die Frauenbrünnlstraße gegeben. Entlang der Frauenbrünnlstraße verläuft ein Gehweg, entlang der Regensburger Straße gibt es kombinierte Geh- und Radwege.

Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, kommt in ihrer verkehrlichen Stellungnahme vom 06.10.2021 zum Ergebnis, dass das umliegende Straßennetz im heutigen Ausbau in der Lage ist, den geringen prognostizierten Kfz-Neuverkehr leistungsfähig aufzunehmen. Das Bauvorhaben wird als verkehrsverträglich eingestuft. Im Stichweg zur Regensburger Straße verringert sich das Verkehrsaufkommen laut Gutachten auf 35 Kfz-Fahrten/ 24 h gegenüber der heutigen Situation, da laut planlicher Festsetzung im Hof künftig maximal 14 Stellplätze möglich sind, im Gegensatz zu ca. 20 Stellplätzen im Bestand. Ein Mehrverkehr von ca. 130-140 Kfz-Fahrten/24 Stunden entsteht durch die geplanten beiden Tiefgaragenzufahrten sowie den Besucher- und Lieferverkehr an der Frauenbrünnlstraße. Laut Gutachten liegt die künftige Gesamtverkehrsbelastung der Frauenbrünnlstraße (in östlicher Richtung max. 2.100 Kfz-Fahrten/24 Stunden) aber auch weiterhin bei etwa der Hälfte der Richtwerte für Wohn- und Anliegerstraßen („Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAS06, S. 38), die für Wohnstraßen Verkehrsstärken bis zu 4.000 Kfz/24 Stunden bzw. 400 Kfz/Stunde zulassen.

Auf Grund der Tatsache, dass der Erschließungsweg zur Regensburger Straße zwar nur eine Breite von ca. 4 m besitzt und daher ein Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw nicht möglich ist, wird gutachterlich zur Kenntnis gegeben, dass wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens von ca. 35 Kfz-Fahrten/ 24 h lediglich in den Spitzenstunden die Wahrscheinlichkeit von einem bis max. drei Begegnungsfällen gerechnet werden muss. In diesen Fällen ist das Zurückfahren zumutbar und ebenso wie die Ein- und Ausfahrt zur Regensburger Straße über den Geh- und Radweg hinweg ohne Bedenken bzgl. der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs möglich.

8.2 Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Die nächste Bushaltestelle „Dr.-Josef-Keim-Straße“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung an der Regensburger Straße. Sie wird von der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH mit der Linie 6024 Straubing – Illkofen/ Schönach – Regensburg bedient. Ins Stadtzentrum und zum Bahnhof ist an Wochentagen 7-9 x und an Samstagen 2 x eine direkte Verbindung möglich. Nach Regensburg ist an Wochentagen 4 x und an Samstagen 1 x eine direkte Verbindung angeboten. Die nächste Haltestelle der städtischen Taxibuslinie 10 befindet sich in etwa 300 m Entfernung an der Regensburger Straße Richtung Stadtplatz. Die zentrale Umsteigestelle am Ludwigsplatz ist einen Kilometer entfernt und somit durchaus noch fußläufig erreichbar.

8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Straubing (Eigenbetrieb Straubinger Stadtentwässerung) gesichert.

Das Oberflächenwasser kann ebenfalls über das Leitungsnetz der städtischen Abwasserentsorgung abgeleitet werden. Die Aufnahmekapazität wird noch ergänzt bzw. der bestehende städtische Kanal verlängert.

Aufgrund des vorgefundenen Bodenaufbaus mit Schluffschichten bis 6,60 m unter GOK und eingelagerten Schluffbändern im darunter liegenden Kiessand sowie wegen des erforderlichen Abstandes von Sickereinrichtungen zu Baukörpern ist eine

Versickerung nicht praktikabel und würde einen sehr hohen technischen Aufwand erfordern. Zur Schonung der Ressource Grundwasser wird die Regenwassersammlung und -nutzung (z.B. für Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung) empfohlen.

Sowohl für das Schmutz-, als auch für das Oberflächenwasser ist die Entsorgung ausschließlich über die Frauenbrünnlstraße vorgesehen.

8.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing.

8.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke. Die dafür erforderliche Wassermenge sowie der Wasserdruck sind ausreichend. Eine gleichzeitige Messung der beiden nächstgelegenen Oberflurhydranten Nr. 183 (Regensburger Straße) und Nr. 190 (Frauenbrünnlstraße) durch die Stadtwerke Straubing am 21. April 2021 ergab jeweils eine Entnahmemenge von ca. 96 m³/h (d.h. insgesamt ca. 192 m³/h) bei einem Entnahmedruck von ca. 1,5 bar.

Feuerwehraufstellflächen für die geplante Bebauung sind an der Frauenbrünnlstraße und im südlichen Innenhof möglich (sh. Planeintrag). Die Zufahrt über den Stichweg ist möglich. Die erforderliche Tragfähigkeit für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t ist gegeben bzw. wird im Zuge der Baumaßnahmen hergestellt (ggf. Verstärkung Unterbau Gehweg Frauenbrünnlstraße, sofern erforderlich).

Da die Gebäudeplanung parallel zur Bauleitplanung bearbeitet wird, kann hierzu zur Kenntnis gegeben werden, dass für das 3. OG der zweite Rettungsweg über eine Verbindung zum 2. Treppenhaus gewährleistet werden soll. Ansonsten ist der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr Straubing sichergestellt.

Seitens des Bauherrn ist vorgesehen, zum Bauantrag einen Brandschutznachweis durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen und einen Brandschutzprüfer zu beauftragen.

8.6 Stromversorgung

Das Plangebiet wird von den Stadtwerken Straubing mit Strom versorgt.

8.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz erfolgen; Ansprechpartner sind auch hier die Stadtwerke Straubing.

8.8 Gasversorgung

Eine Anbindung an das Gasleitungsnetz der Stadtwerke Straubing ist möglich. Auf die Beachtlichkeit rechtlicher Bestimmungen zur Energieversorgung von Wohngebäuden mit erneuerbaren Energien wird hingewiesen.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Sie erfolgt an der Frauenbrünnlstraße.

9. Immissionsschutz

9.1 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen

In unmittelbarer Nähe sowie innerhalb eines 15 m Radius zu einer möglichen Neubebauung befinden sich keine bestehenden Kamine für Feststofffeuerungsanlagen, so dass daraus resultierende mögliche Beeinträchtigungen nicht zu berücksichtigen sind. Der im leerstehenden Gebäude Frauenbrünnlstraße 55 befindliche Kachelofen ist stillgelegt, eine Reaktivierung ist nicht vorgesehen.

9.2 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Verkehrswegen sowie der geplanten Tiefgarage wurde die schalltechnische Situation überprüft. Laut Schalltechnischer Untersuchung der GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 18.08.2021 liegen an einigen Fassadenabschnitten nachts Beurteilungspegel über 45 dB(A). Die Lärmpegel werden verursacht durch Verkehrslärm auf der Regensburger Straße und der Frauenbrünnlstraße. Um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten werden daher fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt, wenn an den zur Belüftung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern nachts Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) anliegen. Alternativ kann eine zentrale Lüftungsanlage errichtet werden.

Laut Lärmbetrachtung für die geplante Tiefgarage werden die Grenzwerte gemäß 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten.

10. Grünordnung, Artenschutz

10.1 Pflanzungen

Entlang der Frauenbrünnlstraße sind Baumpflanzungen wegen der notwendigen Rettungswege nicht möglich. Im Hofbereich zur Regensburger Straße sind vier Bäume festgesetzt, um eine gewisse Abschirmung zu den Nachbargärten sowie eine Durchgrünung des Areals zu erzielen.

Um eine artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, ist eine unversiegelte Mindestfläche festgesetzt, und die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Zudem sind zu bepflanzende Grünflächen von geplanten Leitungstrassen freizuhalten und Mindestabstände zu Baumstandorten einzuhalten bzw. geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Böschung zur Frauenbrünnlstraße ist auf mind. 70 % der Fläche mit Laubsträuchern und bodendeckenden Stauden zu bepflanzen, damit die gewünschte optische Wiederherstellung des derzeit unterbrochenen Grünzuges erfolgt. Zudem sind zum Erhalt und zur Förderung der heimischen Flora und Fauna die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Wege, Zufahrten, Terrassen o.ä., anzusäen bzw. zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll möglichst mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden erfolgen. Damit die Eingrünung nachhaltig ist, sind die festgesetzten Pflanzungen in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Pflanzgebote und die Begrenzung der Bodenversiegelung wird im Vergleich zum Bestand eine spürbare ökologische Verbesserung erzielt, da bisher keine Gehölze vorhanden sind, und die Flächen zu 100% versiegelt bzw. befestigt sind.

10.2 Artenlisten

Zur Förderung der heimischen Flora und Fauna ist auf heimische, klimatisch angepasste bzw. bereits erprobte Baum- und Gehölzarten zurückzugreifen. Hierfür wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Artenlisten aufgenommen.

10.3 Artenschutz

Das Gebot zur Verwendung von Leuchten mit Insekten schonendem Lichtspektrum wird aus Gründen des Artenschutzes getroffen. Für das Plangebiet ist dies besonders relevant aufgrund der Nähe zu geschützten Landschaftsbestandteilen und zum Alfred-Dick-Park mit entsprechend hohem Insekten-Aufkommen.

10.4 Begrenzung der Bodenversiegelung, Bodenschutz

Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Schutz von Boden und Grundwasser

In den textlichen Hinweisen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der Tier- und Pflanzenwelt empfohlen, auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Mineraldünger sowie auf die Verwendung von Streusalz oder anderen ätzenden Streustoffen zu verzichten. Eine verbindliche Vorgabe erfolgt nicht, da dies rechtlich anderweitig geregelt und im Übrigen seitens der Baubehörde nicht kontrollierbar ist.

Ressourcenschonung

Die Verwendung von aus der Wiederverwertung stammendem Bauschuttgranulat für den Unterbau von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Zufahrten wird empfohlen, um Primärrohstoffe wie Kies oder Schotter zu schonen. Eine verbindliche Vorgabe kann nicht erfolgen, da die Verfügbarkeit solchen Materials in ausreichender Menge und Qualität nicht ständig gewährleistet ist.

11. Klimaschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude. Dadurch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden. Weiter wird in den textlichen Hinweisen auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und auf entsprechende Förder- oder Finanzierungsangebote verwiesen.

12. Anlagen

- 12.1 Verkehrliche Stellungnahme vom 06.10.2021, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München
- 12.2 Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 18.08.2021, GeoPlan GmbH, Osterhofen
- 12.3 Baugrundgutachten vom 07.10.2020, GTBM GmbH, Herdecke