



# STADT STRAUBING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „ALTE ZIEGELEI" (Nr. 195)

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



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

### Allgemein:

Durch einen dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb wurde die Basis zu einer umfassenden Bewertung der städtebaulich strukturellen und funktionalen Entwicklung der innerstädtischen Industriebrache (Ehem. Ziegelei Mayr) gelegt.

Zentrale Aufgabe und Ziel des Ideen-Wettbewerbes war es, die städtebauliche Gebäudeanordnung im Kontext eines Grün-, Freiraum- und Erschließungskonzeptes zu definieren. Die angestrebte qualitative städtebauliche und architektonische Aussage sollte dem Gesamtquartier eine hochwertige und identitätsstiftende Prägung geben.

Die Integration bestehender Gebäude (Blue Brix), die Bezugnahme auf die im Umfeld bestehende Bebauung, sowie der Schutz vor dem Lärm des Straßen- und Schienenverkehrs sollten hierbei Maßstab einer langfristig tragfähigen Planung sein.

Zur Sicherung dieser Planungsziele hat die Stadt Straubing am 27.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 195 "Alte Ziegelei" aufzustellen.

Der angestrebte Gebietscharakter eines Mischgebietes, mit einem Nebeneinander von Wohnnutzungen einerseits und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bzw. Büronutzungen andererseits, entspricht der gewünschten Struktur und Gestaltungsabsicht in dieser innerstädtisch zentralen Lage.

### Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Planung wurde hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Dabei sollten insbesondere Grünstrukturen und Grünflächen geschaffen werden, die das Baugebiet in die Siedlungslandschaft integrieren und ein attraktives Wohnumfeld schaffen. Dazu wurde das Anpflanzen von Bäumen erster bzw. zweiter Wuchsgrößenklasse in angemessener Dichte festgesetzt. Diese sind geeignet, langfristig den Maßstab der Gebäude zu erreichen.

Es wurde festgestellt, dass gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht besteht.

Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Es bestehen wesentliche Vorbelastungen durch Lärm und Altlasten. Auf Menschen ergeben sich auch mit der Planung erheblich beeinträchtigende Auswirkungen durch Lärmimmissionen, wobei im Zuge der Umsetzung der Planung eine deutliche Verbesserung des Lärmschutzes einhergeht. Für den Boden und seine Funktionen ergeben sich wenig erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung, aber im Gegenzug auch erhebliche Verbesserungen durch die Altlastensanierung. Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Sachgüter und Kulturgüter ergeben sich keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen.

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

Zu den Wohntürmen (5 – 7-geschossig); Höhe der Gebäude; Nähe zur bestehenden 3-geschossigen Bebauung; Einschränkung der Privatsphäre der Anwohner; Lärmbelastung durch Reflexion des Verkehrslärmes der Geiselhöringer Straße; Abstandsflächen; „Etikettenschwindel“;

- Unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände und angesichts der avisierten Festsetzungen bedingen die Gebäudehöhen in den Bereichen MI 6, 7 und 10 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu Lasten der Einwander bzw. der Eigentümer/ Nutzer der an das Plangebiet anschließenden Grundstücke.
- Zu den bestehenden 3-geschossigen Gebäuden im Norden wird ein ausreichender Abstand eingehalten, teils deutlich größer, als bei anderen Formen der baulichen Innenverdichtung; die ausreichende Besonnung und Belüftung können gewährleistet werden; hierdurch ergeben sich positive Effekte für die Wahrung der Privatsphäre in benachbarten Gebäuden.
- Die Reflexionen des Verkehrslärms durch die neue Bebauung wurden berechnet. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie wird die Lärmbelastung für die bestehenden Gebäude trotz geringer Reflexion des Verkehrslärmes der Geiselhöringer Straße insgesamt weniger.
- Zu benachbarten Grundstücken werden die Bestimmungen des Art. Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO für anzuwenden erklärt, mithin auch das Schmalseitenprivileg.
- Der Vorhalt einer Suggestion einer nicht beabsichtigten Nutzungsart zur Verringerung der Schutzwürdigkeit einer in Wirklichkeit geplanten Wohnbebauung ist angesichts der in der Abwägung geschilderten Umstände unbegründet. Auch die an das Mischgebiet jeweils anschließende Bebauungssituation steht mit der planerischen Konzeption in Einklang. Die weitere städtebauliche Entwicklung durch eine sowohl in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht angemessenen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist ausgehend von den im Plangebiet anzutreffenden Verhältnissen auch auf absehbare Zeit realisierbar.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Lärmschutz; erhöhte Schadstoffbelastung im Boden
- Auf Grundlage einer schalltechnischen Expertise wurden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gewähr der Schutzansprüche in einem Mischgebiet ist hierdurch gegeben.
- In einem Großteil des Areals sind flächenintensive Unterbauungen mit Tiefgaragen geplant. Hier finden Bodenaushub und Bodenaustausch statt. Auffüllungen und Überdeckungen sind mit natürlichem, unbelastetem Material auszuführen. Dadurch besteht auf diesen Flächen in Zukunft keine Gefahr einer inhalativen, oralen oder dermalen Schadstoffaufnahmen.  
Auf den Grundstücken MI 11, MI12.1 und 12.2 sind Auffüllungen von ca. 35 cm mit unbelastetem Material zu erwarten.  
Im Bereich der Versickerungsfläche ist der Bodenaustausch bzw. die Geländeauffüllung bereits erfolgt.

### Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt mit ihren Festsetzungen den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, indem bestehende Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Sie trägt damit wirksam zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen bei. Gleichzeitig erfährt das Plangebiet durch die umfangreichen baulichen und grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen eine städtebauliche und stadträumliche Aufwertung, die über das Plangebiet hinaus positive Impulse erwarten lässt. Die bislang vorhandene gewerbliche Barriere wird durch ein dichtes Netz an Wege- und Grünstrukturen beseitigt und das Gebiet an den umgebenden Siedlungsbereich angebunden. Davon profitieren sowohl die neuen Bewohner als auch die Allgemeinheit.

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