



STADT STRAUBING

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

Begründung



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

INHALTSÜBERSICHT

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplanes
- 1.2 Lage in der Stadtstruktur
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 UVP - Pflicht

2.0 Lage, Größe und Abgrenzung des Planbereiches

3.0 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

4.0 Beschaffenheit des Baugebietes

- 4.1 Höhenlage
- 4.2 Baugrund
- 4.3 Kampfmittel
- 4.4 Löschwasserversorgung

5.0 Immissionsschutz

6.0 Denkmalschutz

- 6.1 Bodendenkmäler
- 6.2 Baudenkmäler

7.0 Klimaschutz

8.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

- 8.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen
- 8.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
- 8.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 8.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- 8.5 Abstandsflächen
- 8.6 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- 8.7 Regelung zur Höhenentwicklung und Dachform
- 8.8 Regelung zu Werbeanlagen
- 8.9 Grünordnerisches Konzept
- 8.10 Kinderspielplatz

9.0 Verkehr

10.0 Ver- und Entsorgung

- 10.1 Wasserversorgung
- 10.2 Entwässerung
- 10.3 Stromversorgung
- 10.4 Abfallentsorgung
- 10.5 Telekommunikation
- 10.6 Erdgas
- 10.7 ÖPNV

11.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.0 Anlagen

- 12.1 Abstandsflächenplan
- 12.2 Geotechnischer Bericht
- 12.3 Schalltechnische Untersuchung
- 12.4 Schreiben der DB AG Immobilien München
- 12.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 UVPG
- 12.6 Auswertungsprotokoll

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
Bpl.	Bebauungsplan
dB (A)	Dezibel (Maßeinheit für Schalldruckpegel)
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau, in der Fassung vom Juli 2002
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, in der Fassung vom August 2002
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
DWA-A 138	Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", in der Fassung vom April 2005
DWA-M-153	Merkblatt "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" in der Fassung vom August 2007
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
Stpl	Stellplatz
RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990)
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung vom 26.08.1998
39. BImSchV	39. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Begründung

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplanes Einleitung und Historie

Als größte industrielle Unternehmen des 19. Jahrhunderts entstanden im Westen und Südwesten Straubings vier Ziegeleien. Neben der 1835 gegründeten Ziegelei Mayr gehörten dazu noch die Ziegeleien Jungmeier, Dendl und Ortler.

Das Gelände der in den 90er Jahren stillgelegten Ziegelei Mayr wurde im Mai 2009 von der Straubinger Immobilien und Bauträgergruppe Gerl/Vilsmeier erworben.



Ein Großfeuer vernichtete im April 2011 das vierstöckige Hauptgebäude der Ziegelei



Im November 2012 wurde der Schornstein der Ziegelei gesprengt.



Die ehemalige Produktionshalle im Süden des Firmengeländes wurde ab 2014 von der Miniatur-Erlebniswelt Bajuvarium genutzt. Seit Februar 2018 wurde hier das vergleichbare Freizeitunternehmen „Blue Brix“ eröffnet.



2013 wurde von der Investorengemeinschaft "Alte Ziegelei GmbH" ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers ausgelobt. Der Entwurf des Arch.-Büros HIW Hornberger, Illner, Weny, Gesellschaft von Architekten mbH und G+2S Garnhartner+Schober+Spörl Landschaftsarchitekten BDLA, ist Leitmotiv der Bauleitplanung.



Planungsziel

Mit dem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb wurde ein wichtiger Schritt zu einer umfassenden Bewertung der städtebaulich strukturellen und funktionalen Entwicklung der innerstädtischen Industriebrache getan.

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 Bezüge zu der bestehenden Bebauung, insbesondere entlang der Geiselhöringer Straße, 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.

Wahl des Verfahrens

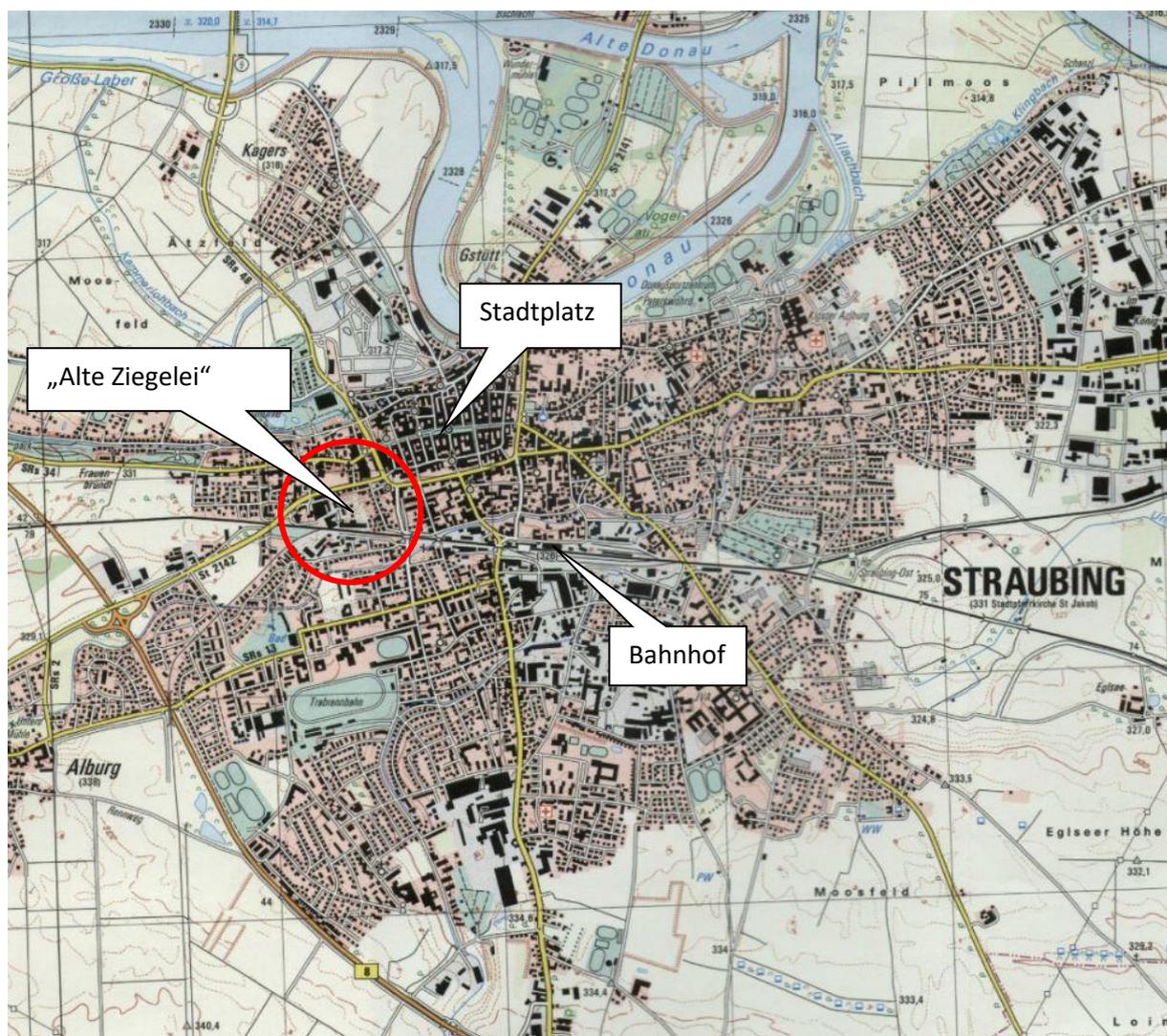
§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen von der Anwendung der Eingriffsregelung frei.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von diesem beschleunigten Verfahren wird kein Gebrauch gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

1.2 Lage in der Stadtstruktur

Das überplante Areal liegt im innerstädtischen Bereich Straubings. Die Entfernung zum Stadtplatz beträgt knapp 800 m, zum Bahnhof rd. 1km.



Durch die Innenstadtnähe, in Verbindung mit der Lage an einer Hauptverbindungsstraße (Geiselhöringer Straße) ist dem Gelände als westliche Stadteinfahrt nach Straubing eine besondere städtebauliche Bedeutung beigemessen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

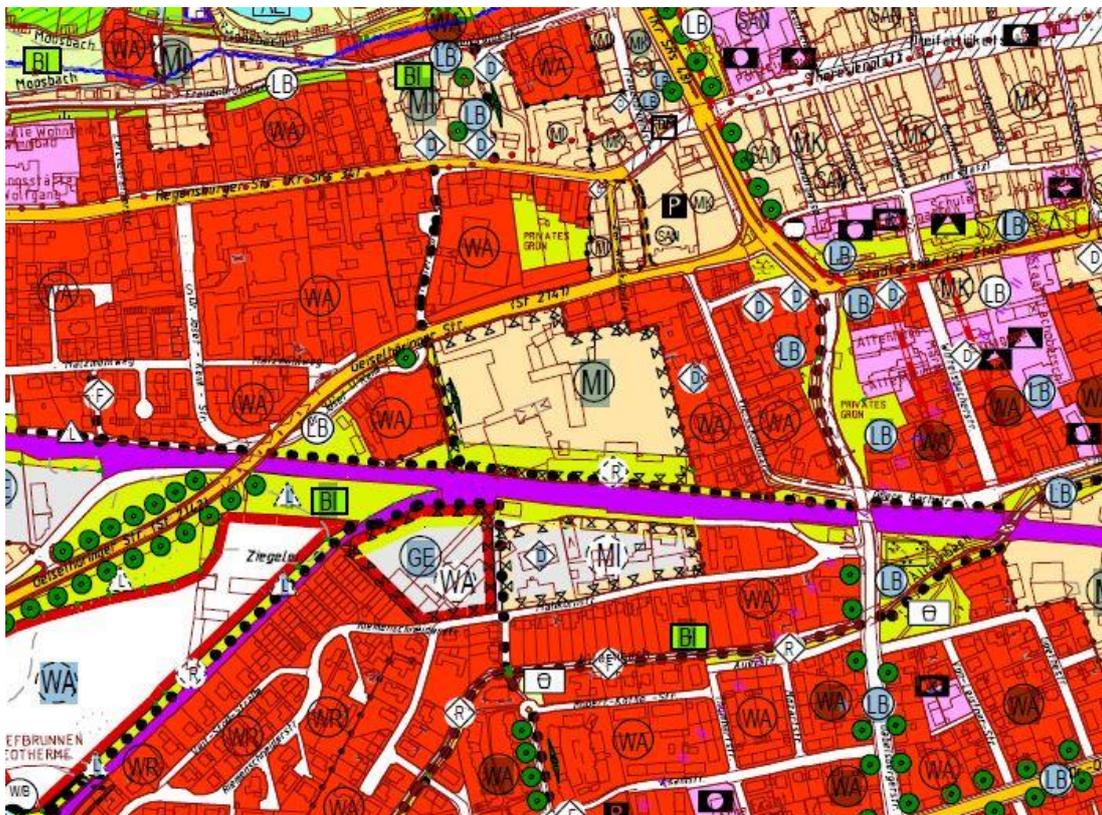
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als Mischgebiet dargestellt (§ 6 BauNVO).

Mischgebiete dienen ihrer Zweckbestimmung nach sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bzw. Geschäfts- und Büronutzungen.

Eine "Durchmischung" etwa dergestalt, dass in jedem Teil des Geltungsbereiches alle Nutzungen nebeneinander vertreten sein müssen, wird dabei nicht gefordert. Die gebotene quantitative Mischung kann auch durch eine räumliche Gliederung erreicht werden.

- z.B. für eine Wohnnutzung vorgesehene Gebietsteile im Inneren des Baugebietes
- für andere, der nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen, die Bereiche entlang der Geiselhöringer Straße bzw. entlang der Bahnlinie Regensburg-Plattling.

Der angestrebte Gebietscharakter eines Mischgebietes, mit einem Nebeneinander von Wohnnutzungen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bzw. Büronutzungen, entspricht der gewünschten städtebaulichen Struktur und Gestaltungsabsicht.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

1.4 UVP – Pflicht

Auf Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß der hierin enthaltenen Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ von der zuständigen Behörde festzustellen, ob mit dem Vorhaben die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) vorliegt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Städtebauprojekt für das im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB (durch den nach dem Brand erfolgten vollständigen Abbruch der bisherigen Ziegeleianlagen ist keine Nachwirkung der bisherigen Innenbereichsqualität mehr gegeben, es handelt sich demnach um einen Außenbereich im Innenbereich) mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m².

Damit war eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls angezeigt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Somit ist keine UVP - Relevanz gegeben.

Die vollständige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 UVPG i.S. Nr. 18.8 der Anlage 1 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

2.0 Lage, Größe und Abgrenzung des Planbereiches

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 liegt zwischen der Geiselhöringer Straße (St 2142) im Norden und der Bahnlinie Regensburg-Plattling im Süden. Im Westen und Osten wird das Plangebiet durch innerstädtische Wohnbebauung begrenzt.

Folgende Flur Nr. liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1180, 1180/2, 1182/4, TF 1704.



Orthofoto

Ursprünglich war das Plangebiet durch die klassische gewerblich-industrielle Nutzung einer Ziegelei geprägt. Nach deren Absiedlung stellt das geschlossene Areal seit Jahren eine störende Konversionsfläche im Stadtgefüge dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bieten sich die Möglichkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung und die Chance in direkter Nähe zur Innenstadt einen attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

3.0 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches steht als Relikt der ehemaligen Ziegelei noch eine Werkhalle mit ca. 135 m Länge und ca. 25 m Breite. Die Halle wurde in Teilbereichen erst zur Miniatur Erlebniswelt „Bajuwarium“ umfunktioniert. Aktuell befindet sich das Freizeitunternehmen „Blue Brix“ darin.



Das Plangebiet ist oberflächlich bis auf die o.g. Werkhalle geräumt. Als Folge der früher ausgeübten Nutzung weisen die Freiflächen eine hohe Versiegelung auf.



Gehölzbestände sind noch in den Randzonen des Baugebietes, insbesondere der Nordost-Ecke vorhanden.



Den östlichen Rand des Baugebietes begrenzt eine kleinteilige Wohnbebauung, die an der Ecke Geiselhöringer Straße / Viereckmühlstraße von dem in Teilen 7-geschossigen Gebäude der Hackermühle überragt wird.



Die Bebauung entlang der Geiselhöringer Straße hat meist 3 Vollgeschosse. Jüngere Gebäude haben vereinzelt auch 4 bzw. talseits 5 Geschosse.



Die heterogene Bebauung am westlichen Baugebietsrand besteht aus Wohn- und Nebengebäuden mit größeren Freiflächenanteilen.



Nördlich der Geiselhöringer Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten mit bis zu 9 Vollgeschossen.



4.0 Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Höhenlage

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf ca. 326 m üNN. In Richtung Geiselhöringer Straße steigt das Gelände bis ca. 331,50 m.

4.2 Baugrund

Zur Erkundung des Baugrunds wurde das Ing. Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mit einer Baugrunderkundung / Baugrundgutachten beauftragt (Geotechnischer Bericht Nr. 15121013 v. 20.08.2015)

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungen zu den Boden-, Grundwasser- und Altlastenverhältnissen sind diesem Bericht zu entnehmen. Gemäß den Empfehlungen des Geotechnischen Berichtes wurden entsprechende Festsetzungen u.a. zur Altlastenbehandlung, zur Niederschlagswasserbehandlung, zu Auffüllungen usw. in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Kampfmittel

Von der K.A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH&Co.KG, Nürnberg wurde eine Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung erstellt.

Das Gutachten liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmittel. Die Auswertung stützt sich auf 38 Luftbilddaufnahmen vom 17.05.1944 bis 29.08.1945, zwei aus 1947 sowie schriftliche Quellen und führt zu folgenden Ergebnissen:

Im Projektgebiet „Alte Ziegelei“ konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass die Fläche als solches oberflächlich nicht sondierbar ist. Das geologische Gutachten zeigt, dass sich auch in vielen Bereichen des Geländes Ziegelschutt bis 6,00 m Tiefe befindet. Bei einer Rasterbohrung über den geplanten Schmutz- und Regenwasserkanälen kann es durchaus sein, dass der Bereich nicht freigegeben werden kann, da die Einbautiefen noch im Auffüllbereich liegen können.

Auf Grund dieser Umstände wird eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung/ Fachaufsicht beim Aushub vor Ort sein. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des bayerischen Staatsministeriums des Inneren werden beachtet.

4.4 Löschwasserversorgung

Von den Stadtwerken Straubing kann derzeit über den Hydrant Nr. 176 an der Geiselhöringer Straße (Haus. Nr. 19) Löschwasser mit einer Entnahmemenge von 96 m³/h und einem Entnahmedruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind zusätzliche Hydranten im Baugebiet vorgesehen. Deren Standorte wurden bereits mit den Stadtwerken Straubing und der Freiwilligen Feuerwehr Straubing abgesprochen und sind im Bebauungsplan hinweislich als Planzeichen enthalten.

5.0 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.195 besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Geiselhöringer Straße im Norden und der Bahnlinie Regensburg-Plattling im Süden resultieren.

Darüber hinaus sind die nördlich gelegene Hackermühle und die südlich gelegene Firma Diermeier Energie GmbH als Bestand und damit als Vorbelastung für die heranrückende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Im Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass diese Anlagen nicht im Bestand gefährdet werden. Da die bestehende Wohnbebauung näher an den beiden Anlagen liegt als die geplante Bebauung innerhalb des Bauungsplanes "Alte Ziegelei", kann davon ausgegangen werden, dass die beiden Firmen nicht weiter als bisher über das bestehende Maß hinaus eingeschränkt werden, und es durch Anlagenlärm zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führen wird.

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Ing.-Büro ab consultants, Altentreswitz mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, abConsultants GmbH, Bericht Nr.: 502_7 vom 25.07.2018 zu entnehmen. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die aus den Zielvorgaben resultierenden Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Berücksichtigt sind im Übrigen auch potentielle Reflexionen der Straßenverkehrslärmimmissionen an der hinzukommenden Bebauung. Nach Feststellung der ab consultants GmbH führen solche Reflexionen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäude.

Zwar werden die Südfassaden insbesondere der in zweiter Reihe zur Geiselhöringer Straße bestehenden Wohngebäude zwischen 0-3 dB(A) durch diese Reflexionen beaufschlagt. Die neuen Gebäude selbst bewirken jedoch auch eine gewisse Schallminderung durch Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm. In Zusammenwirken mit der erforderlichen und mit einer Höhe von 6,0 m über Gelände festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, ergibt sich für die an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäude sogar eine deutliche Verbesserung der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen mit einer Reduzierung der Verkehrslärmpegel von bis zu 9 dB.

6.0 Denkmalschutz

6.1 Bodendenkmäler

Bei der Vorbesprechung der Planung am 16.12.2014 erklärte Herr Prof. Dr. Moosbauer, dass die Stadtarchäologie auf Grund anthropogener Überprägung des Gebietes nicht tätig werden muss.

Ergänzend wird auf das Baugutachten IMH mit Aussagen zu den angetroffenen Auffüllungen verwiesen.

6.2 Baudenkmäler

Einziges Baudenkmal im Wirkungskreis des Bebauungsplanes ist die ehem. Kraftzentrale der Ziegelei Mayr, südlich der Bahnlinie.

Weiter entfernte unter Denkmalschutz stehende Sakral- oder Profanbauten werden durch die Umnutzung des früheren Industriegeländes nicht negativ beeinträchtigt.

7.0 Klimaschutz

Klimarelevante Festsetzungen

- Standortwahl des Plangebietes
Konversionsfläche statt freier Landschaft, Entsiegelung von Flächen, Altlastenentsorgung
- Festsetzungen von Baufeldern mit kompakten Bauformen und einer verdichteten Bauweise
- Bestandserhalt von Einzelgehölzen
- Durchgrünung des Baugebietes

Wenngleich das aktuell gültige Baugesetzbuch für Bebauungspläne die Festlegung energetischer Gebäudestandards bzw. eines bestimmten Wärmeschutzniveaus nicht vorsieht, sollen in dem Quartier entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden

Maßnahmenvorschläge

- emissionsarme Heizungsanlagen
Fernwärme oder zentrale Energieerzeugung sind Einzelheizungen vorzuziehen
- Energieeinsparung durch Kraft-Wärme-Koppelung
- aktive und passive Solarnutzung
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeverluste an Gebäuden mittels hochgedämmter und luftdichter Gebäudehüllen, die im Idealfall bis zum Passivhausstandard reichen. Kompakte Baukörper und eine kontrollierte Be- und Entlüftung sind Bestandteil des anzustrebenden Standards.

8.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

8.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Mit dem Bebauungsplan "Alte Ziegelei" wird auf einer zentrumsnahen Gewerbebranche neues Baurecht geschaffen. Damit orientiert sich der Bebauungsplan in seiner Zielvorstellung am Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Durch die Inanspruchnahme überwiegend bereits versiegelter Flächen und bereits gestörter Bodenfunktionen (Lehmabbau, Wiederverfüllung) wird ein Verlust in der freien Landschaft oder an ökologisch sensibleren Stellen vermieden.

Für die Stadtentwicklung ergibt sich die Chance im Zuge der Innenentwicklung ein lebendiges Mischgebiet mit einer verdichteten Mischung von nicht störendem Gewerbe, Büros und Wohnungen entstehen zu lassen.

Das Einwohnerpotential in der klassischen Familien-Gründungsphase wird auch künftig Bauland in Stadtrandlage nachfragen. Daneben wird aber auch in Straubing die Nachfrage nach integrierten, zentrumsnahen Lagen immer breiteren Raum einnehmen. Die künftig zu erwartende demografische Entwicklung begünstigt dabei eher das Wohnen in integrierten Lagen mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Für eine ausgewogene Stadtentwicklung sorgt das Abdecken beider Nachfragetrends, also sowohl ein Bauland-Angebot für die klassische Ein- und Zweifamilienhausnachfrage an der Peripherie, als auch eine zeitgemäße innerstädtische Wohnraumversorgung. Wobei sich der Trend zur

Innenentwicklung bei steigenden Energie- und Mobilitätskosten noch verstärken wird.

Zentrales Qualitätsmerkmal einer verdichteten innerstädtischen Wohnraumversorgung ist dabei, dass die zur Verfügung stehenden Flächen im Hinblick auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen „richtig“ liegen. Diese Voraussetzungen erfüllt das Plangebiet „Alte Ziegelei“. Alle wichtigen Infrastrukturen sind vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar.

Die angestrebte „urbane Dichte“ kann bei gleichzeitiger Sicherung einer zusammenhängenden Frei- und Grünfläche umgesetzt werden. Durch den Verzicht auf langgestreckte Gebäuderiegel und durch die Festsetzung von schlanken Baukörpern eröffnen sich sowohl für die bestehende Bebauung im Norden, als auch für die geplanten Gebäude dauerhafte Durch- und Ausblicke nach Süden.

Von Westen her markiert ein 7-geschossiger Wohnturm den Eingang zur Innenstadt (MI 2) und bildet den Auftakt zu der Zeilenbebauung entlang der Geiselhöringer Straße. Er bildet zugleich das Pendant zu der gegenüberliegenden 5 bis 9-geschossigen Wohnbebauung an der Mallersdorfer Straße. Der in Richtung Stadtmitte anschließende Baukörper (MI 3.1) nimmt die Bauflucht der bestehenden Gebäude auf.

Über einen ruhigen Innenhof werden die Wohnungen dieses Karees (MI 1 – 3.2) erschlossen. In den Gebäuden wird der Höhenübergang von dem Niveau der Geiselhöringer Straße zu dem tiefer liegenden Gelände gelöst. Es entstehen attraktive Süd-Wohnlagen.

Als prägende Stadtbausteine sind in der Quartiersmitte 5 bis 7-geschossige Wohntürme (MI 4-10) vorgesehen. Die locker in einem Grünzug angeordneten Gebäude versprechen eine hohe Wohnqualität und verbinden die Vorteile des innerstädtischen Wohnens mit der Qualität des Wohnens im Grünen. Die obersten beiden Geschosse der Wohntürme sind als Staffelgeschoss auszuführen. Ein Abrücken von mindestens 3,00 m von der Gebäudeaußenkante auf mindestens 2 Fassadenseiten wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert.

Die geschwungene Begrenzung der Freiflächen bildet die Zäsur zwischen den privaten, dem Wohnen zugeordneten Grünflächen, und dem großzügigen Quartiersplatz vor dem „Blue Brix“ (MI 13).

Auch aus Gründen des Schallschutzes sind in den MI 13 und 14 keine Wohnnutzungen zulässig. In Verbindung mit der ehemaligen Lagerhalle der Ziegelei ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 6 m über dem Plangelände festgesetzt.

Der bauliche Schallschutz muss vor Bezug der Wohnungen erstellt werden. Sollte das Gebäude des „Blue Brix“ abgebrochen werden, ist in diesem Bereich ein Lückenschluss des baulichen Schallschutzes herzustellen.

Entlang des östlichen Randes des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept eine max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern als Übergang zu dem kleinteiligen Siedlungsgebiet an der Viereckmühlstraße vor. (MI 12.1 und 12.2)

In der Nordostecke des Plangebietes ist ein freistehendes maximal 5-geschossiges Wohngebäude mit Seitenlängen unter 16 m vorgesehen. Das fünfte Geschoss kann dabei nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden, da auf Grund der Lage des Baukörpers zu den 3-seitig angrenzenden Nachbargrundstücken die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten sind (MI 11).



Modell

8.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet allgemein:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und einer gegenseitigen Rücksichtnahmeverpflichtung in Bezug auf das Wohnumfeld werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6+7+8 BauNVO typisierend zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie hinsichtlich der planerischen Zielsetzung des Quartiers sowie ihres großen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Tankstellen sind nicht zulässig, da diese auf Grund der von ihnen ausgehenden Emissionen an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich sind und der Aufwertung des Gebietes entgegenstehen würden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen an dieser Stelle vorzubeugen. Wegen der zentralen Lage des neuen Stadtteilzentrums wird für das Plangebiet ein hochwertiges, familiengerechtes Umfeld mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität angestrebt.

8.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Baukörperhöhen festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschosszahl als Ergänzung zu den Höhenfestsetzungen ist entbehrlich, da die Höhenentwicklung eindeutig und abschließend durch die maximal zulässigen Wandhöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird.

Die eindeutige Zuordnung des Nutzungsmaßes im Zusammenwirken mit eng gefassten Bauräumen und der Festsetzung von Staffelgeschossen in den Parzellen MI 4 bis MI 10 in den beiden obersten Geschossen unterstützt die Planungsabsicht eine möglichst direkte Umnutzung des städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten.

Zur Sicherung der baulichen Fassung des Straßenraumes entlang der Geiselhöringer Straße wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt.

Die abgestufte Höhenentwicklung, insbesondere der Wohntürme, berücksichtigt neben dem internen Bezug auch den städtebaulichen Maßstab in diesem Stadtteil und gewährleistet eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Bebauungssilhouette bleibt, mit Ausnahme des MI 2, deutlich unter der Höhenentwicklung des Wohnturmes an der Mallersdorfer Straße oder des Gebäudes der Hackermühle.

Die 7-geschossige Eckbebauung des Baufeldes MI 2 setzt einen städtebaulich gewünschten Akzent und markiert von Westen kommend den Auftakt der Bauflucht entlang der Geiselhöringer Straße in Richtung Innenstadt. Die Höhenentwicklung bleibt dabei sowohl bei der Anzahl der Geschosse als auch NHN bezogen unter dem des baulichen Pendantes an der Mallersdorfer Straße.



Ansicht von Süden



Straßenschnitt Planstraße Richtung Osten

Wichtige Sichtbeziehungen zu städtischen Wahrzeichen wie z.B. zur Basilika St. Jakob, dem denkmalgeschützten Ensemble am Stadtplatz oder zum Wasserturm werden durch die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung nicht beeinträchtigt.

Dies gilt auch für den 7-geschossigen Wohnturm im MI 2. Als einziger Blickachsenbezug kommt hier die Annäherungssicht zum Stadtturm von der Geiselhöringer Straße aus zum Tragen.

Auf Grund der vorgelagerten Auffahrtsrampen der Brücken über die Bundesstraße 8 und die Bahnstrecke Regensburg – Plattling und wegen der vorhandenen Grünkulisse entlang der Geiselhöringer Straße tritt das Gebäude erst im Nahbereich zeitweise in eine Blickachse mit dem Stadtturm.

Eine Störung der städtischen Bebauungssilhouette ist aber auch bei den kurzfristigen Blickbeziehungen im Nahbereich nicht erkennbar. So wie der zuletzt errichtete Neubau Geiselhöringer Straße 23 abwechselnd – jedoch nicht störend – in der Blickachse zum Stadtturm liegt, wird das bei dem geplanten Gebäude MI 2 der Fall sein. Zwar wird dieses Gebäude drei Geschosse höher sein, jedoch mit seiner Erdgeschossenebene auch ein Geschoss tiefer liegen.

In der Gesamtbetrachtung sind keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Blickachsen oder Blickbezüge erkennbar.

8.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In den vergangenen Jahren ist bundesweit ein massiver Nachholbedarf im sozialen, bezahlbaren Wohnungsbau entstanden.

Für das MI 1-3 wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein bestimmter Wohnungsanteil die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen muss.

Zweck der Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf der betreffenden Fläche errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohnungen auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Belegung erfolgt durch städtebaulich vertragliche Regelung.

Der Anteil der Bruttogeschossfläche (BGF) der Geschosswohnungsbauten wurde gemäß Plandarstellung der Baukörper im Abstandsflächenplan ermittelt.

Baufeld Geschossebene	Länge	Breite	Anzahl der Geschosse	BGF in m ²
MI 1 IV – V				
U	30	12	0,5 *	180
I - III	30	12	3	1.080
IV	30	9	1	270
				1.530
MI 2 IV –VII				
I – IV	12	12	5 **	720
VII	12	9	1	108
				828
MI 3.1 III - IV				
I – III	42	12	2 **	1.008
IV	42	9	1	378
I - III	20	12	3	720
IV	24	9	1	216
				2.322
MI 3.2 III – IV				
U	30	12	0,5 *	180
I – II	30	12	2	720
III	30	9	1	270
				1.170
MI 4 IV – V				
I – III	16	19	3	912
IV	11	17	1	187
V	11	14	1	154
				1.253
MI 5 V - VI				
I – IV	16	19	4	1.216
V	11	17	1	187
VI	11	14	1	154
				1.557
MI 6 VI - VII				
I – V	16	19	5	1.520
VI	11	17	1	187
VII	11	14	1	154
				1.861
MI 7 VI - VII				
I – V	16	19	5	1.520
VI	11	17	1	187
VII	11	14	1	154
				1.861
MI 8 V - VI				
I – IV	16	19	4	1.216
V	11	17	1	187
VI	11	14	1	154
				1.557

Baufeld Geschossebene	Länge	Breite	Anzahl der Geschosse	BGF in m ²
MI 9 IV - V				
I – III	16	19	3	912
IV	11	17	1	187
V	11	14	1	154
				1.253
MI 10 V - VI				
I – IV	16	19	4	1.216
V	11	17	1	187
VI	11	14	1	154
				1.557
MI 11 II -III				
I – III	14	14	3	588
IV	14	9,50	1	133
				988
Gesamt				17.737

BGF (MI 1 – 3) 5.850 m²
davon 800 m² BGF für geförderten Wohnungsbau.

* Untergeschoss wurde anteilig mit 50 % der Fläche gerechnet.

** Im Erdgeschoss gemäß Festsetzung Wohnen unzulässig.

8.5 Abstandsflächen

Die Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr präferiert sowohl die Revitalisierung von Konversionsflächen als auch die Verdichtung innerstädtischer Siedlungsgebiete. Diesen städtebaulichen Bausteinen wird der Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Siedlungsflächen auf bisher unbebauten Grundstücken eingeräumt.

Mit dem Baugebiet "Alte Ziegelei" kann sowohl die Aufwertung einer ehemaligen Gewerbebrache, als auch der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden beispielhaft erreicht werden.

Wichtiges Planungsziel ist es, für das Areal eines ehemaligen Gewerbegrundstücks eine schlüssige städtebauliche Struktur des "Wohnens" zu entwickeln. Die angestrebte Bebauungsdichte ist in diesem Zusammenhang nicht negativ zu bewerten, sondern angestrebtes Planungsziel, um das städtebaulich wertvolle Grundstück angemessen auszunutzen und das innerstädtische Wohnangebot zu stärken.

Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen durch Baugrenzen und max. zulässige Wandhöhen definiert.

Dies gilt nicht für das MI 12.1 und 12.2, hier gelten die Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Die Belange des Brandschutzes müssen gewährleistet sein.

Die Reduzierung der Abstandsflächen dient dem planerischen Ziel das städtebauliche Konzept eines urban verdichteten Wohnens umzusetzen. Wobei die Abstandsflächen gemäß Musterbauordnung mit 0,4 H innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. (sh. Anlage Abstandsflächenplan).

Aufgrund der Anordnung der einzelnen Baucluster ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsstättenverhältnisse ist nicht zu erwarten. Die Belange des Brandschutzes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

Sofern die Bebauung entsprechend des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im MI 1 bzw. MI 2 erfolgen soll, ist das nachbarliche Einverständnis bzw. ggf. eine entsprechende Abstandsflächenübernahme angezeigt. Ansonsten ist eine bauliche Nutzung nur unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregularien möglich.

Für die Wandhöhe der einzelnen Gebäude ist ein Höhenbezugspunkt definiert. Für die Berechnung der Abstandsflächen der Gebäude gilt ebenfalls der jeweilige Höhenbezugspunkt.

MI 1
Westseite Die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.
Der Abstand der Baugrenzen zu dem Grundstück Fl.Nr. 1181 beträgt zwischen 8,0 m und 9,0 m. Bei Anwendung des sog. 16,0 m Privilegs kann in diesem Bereich die max. zul. Wandhöhe erreicht werden. Entwurfsabhängig kann auch eine Bebauung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen erfolgen.

MI 2
Westseite Die gem. Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche kann eingehalten werden. Die Abstandsflächen liegen auf öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.
Selbst bei Annahme, dass die Dr.-Josef-Keim-Straße nur bis zur Straßenmitte zu beanspruchen ist, kann eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO als unkritisch bewertet werden, da gegenüberliegend mit der Geiselhöringer Straße wiederum öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

Nordseite Die städtebaulich gewünschte Bauflucht ist mittels Baulinie markiert. Die Abstandsfläche liegt innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen. Die Mitte der Verkehrs- und Grünfläche wird nicht überschritten.

MI 3.1
Nordseite Festsetzung einer Baulinie zur Sicherung städtebaulich gewünschter Bauflucht. Die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen erstrecken sich bis zur Mitte öffentlicher Verkehrs- und Grundflächen.

- MI 4
Westseite
- Der Abstand zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1181 beträgt zwischen 11,0 m und 16,0 m.
Die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen eines 5-geschossigen Baukörpers können bei Anwendung des 16,0 m Privilegs eingehalten werden. Die Schutzbedürftigkeit des gegenüberliegenden Grundstücks bzw. der darauf befindlichen Bebauung wird nicht tangiert. Insbesondere wird dessen Belichtung, Besonnung etc. nicht spürbar eingeschränkt.
- MI 6
Nordseite
- Bei Anwendung des 16,0 m Privilegs wird mit der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche die Mitte der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße nicht überschritten.
- MI 7
Nordseite
- Der Abstand zu der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1180/3 beträgt rund 11,50 m. Die Mitte der Planstraße wird auch bei Anwendung des 16,0 m Privilegs überschritten.
- Die Abstandsfläche erstreckt sich jedoch ausschließlich auf die Fläche der Planstraße und die nördlich angrenzende private Grünfläche innerhalb des Plangebietes.
Die bisherige freie achsiale Aussicht des Wohnhauses auf Fl.Nr. 1180/3 wird durch den geplanten Baukörper eingeschränkt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das 3-geschossige Wohngebäude deutlich höher steht und bereits Einschränkungen zur östlichen bzw. westlichen Nachbarbebauung bewusst akzeptiert wurden (gleicher Bauherr).
- Die durch die Abstandsfläche ausgelöste Überschreitung der Straßenmitte - nicht des Plangebietes - wird zu Gunsten einer quartierstypischen Dichte als vertretbar erachtet, zumal die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstückes für eine Innenstadtlage nur marginal eingeschränkt werden.
Die freie Aussicht nach Süden wird sicher beeinträchtigt, jedoch eröffnen sich auch hier durch die Typologie schlanker Wohntürme für die Hinterliegerbebauung noch vielfältige Blickbeziehungen. Diese wären durch eine niedrigere jedoch längsgestreckte Zeilenbebauung in weitaus größerem Maße eingeschränkt.
- MI 10
Nordseite
- Überschreitung der Straßenmitte Planstraße. Begründung MI 7
- MI 11
Ostseite
und
Nordseite
- Die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen können bei Anwendung des 16,0 m Privilegs und unter Berücksichtigung zurückgesetzter Staffelgeschosse eingehalten werden.

MI 12.1 und
MI 12.2
Ostseite

Im MI 12.1 und MI 12.2 hat die Berechnung der Abstandsflächen nach Osten nicht ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, sondern ab dem jeweiligen durch Höhenschichtlinien erkennbaren bestehenden Geländeniveau zu erfolgen. Die erforderlichen Abstandsflächen können bei Anwendung des 16,0 m Privilegs eingehalten werden. Mindestabstand 4,0 m.

MI 13 Bestand

MI 14 Die erforderlichen Abstandsflächen erstrecken sich auf
Südseite öffentliche Verkehrsflächen (Bahnlinie Regensburg-Plattling)

Fazit: Bei Beachtung der Abstandsflächenregelung der BayBO wird auch bei möglicher Anwendung des sog. 16 m Privilegs dem Nachbarschutz ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der Lärmschutzwand am konkreten Standort ist die Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen nicht erforderlich.

Davon abweichend wird für die Bebauung im MI 13 und MI 14 eine dem Grenzabstand des festgesetzten Baufensters entsprechend verringerte Abstandsfläche festgesetzt.

Da die Fläche der Bahn nicht bebaut werden kann, ist die Verringerung (bzw. im Falle der Lärmschutzwand ein Verzicht) der Abstandsflächen gemäß BayBO wie geplant begründbar. Im MI 14 ist die ausreichende Belichtung und Belüftung auch mit den entsprechend verringerten Abstandsflächen sichergestellt. Der Brandschutz ist zu beachten. Eine Wohnnutzung ist in diesem Baufeld ausgeschlossen.

8.6 Regelungen zu den überbaubaren Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung einer Baulinie parallel zur Geiselhöringer Straße soll die ursprünglich vorhandene Bauflucht in Richtung Stadtgraben wiederhergestellt werden. Ein Zurücktreten der Fassade ab dem 2. Obergeschoss kann zugelassen werden. Diese Regelung unterstützt die Möglichkeit sog. Staffelgeschosse.

Ansonsten definiert der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch einzelne Bauräume, welche insbesondere die gewünschte, aufgelockerte Anordnung der Wohntürme in parkähnlichen Freiflächen zum Ziel haben.

Als Vorkehrung zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen, die aus dem Schienenverkehr resultieren, wird in Verlängerung des „Blue Brix“ zwingend eine aktive Lärmschutzeinrichtung (wahlweise Wand oder Nichtwohngebäude) mit einer wirksamen Mindesthöhe von 6,0 m festgesetzt.

8.7 Regelung zur Höhenentwicklung, Dachform und Fassadengestaltung

Die für den städtebaulichen Entwurf charakteristische Höhenstaffelung der Baukörper wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen umgesetzt.

Innerhalb der einzelnen Baucluster wird zusätzlich eine Staffelung der beiden obersten Geschosse festgesetzt. Das letzte und vorletzte Geschoss der Gebäude in MI 4 – MI 10 ist auf mindestens 2 Fassadenseiten mindestens 3,00 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

Die Festsetzung von Flachdächern ist der in der Planfolge zu erwartenden Nutzung und Gebäudefiguration angemessen und ermöglicht die Ausbildung von Dachterrassen und Dachbegrünungen.

Zudem setzt die einheitliche Dachform einen deutlichen Bezug zu dem neuen Quartier und unterstützt eine homogene Bebauungsstruktur.

Für das Bestandsgebäude „Blue Brix“ wird das Satteldach übernommen.

Für das ganze Plangebiet wird eine Fassadengestaltung in weißen Farbtönen festgesetzt.

8.8 Regelung zu Werbeanlagen

Um einem stadtgestalterischen negativen Erscheinungsbild zu großer und an ungeeigneter Stelle angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden der Umfang der Werbeanlagen und deren Ausführung eingeschränkt. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden in den Baufeldern MI 1, MI 2, MI 3 und in den Baufeldern ohne Wohnnutzungen MI 13 und MI 14 zulässig. Dabei werden generell grelle Farben sowie Blink- und Wechsellichter bzw. Effekte ausgeschlossen, um in der städtebaulichen Gesamtgestaltung eine ruhige und damit wertige Außenwirkung zu erhalten.

8.9 Grünordnerisches Konzept

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird im südlichen Teil verstärkt ein parkähnlicher Charakter der Freianlagen erzielt. Dazu dient das Anpflanzen auch von Großbäumen in lockerer Anordnung, die den Maßstab der Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen erreichen.

Sie sind vorzugsweise außerhalb der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen vorzusehen, auch um langfristig ausreichenden Wuchs- und Entwicklungsraum im Wurzelbereich sicher zu stellen und nehmen andererseits Rücksicht auf das Erfordernis nach Besonnung und Belichtung der Aufenthaltsräume in den Gebäuden.

Die Hauptanbindung, durch die von der Geiselhöriger in das Baugebiet erschließende Straße wird durch Baumreihen betont; damit kann auch eine visuelle und Aufenthaltsqualität für den öffentlichen Straßenraum erreicht werden. Vom Flächenbedarf her konkurrieren die Bäume allerdings mit den Anforderungen einer umweltverträglichen dezentralen Versickerung des Straßenabwassers in den angrenzenden Grünstreifen. Daher wurden die Bäume überwiegen mit Abstand zur Fahrbahn in den angrenzenden Baugrundstücksflächen und zwischen den Stellplätzen vorgesehen.

In den platzartigen Flächen ganz im Süden sind rasterförmig angeordnete Baumpflanzungen vorgesehen; sie dienen der Gliederung des dort baulich gefassten Raumabschlusses und sollen dort ebenfalls Aufenthaltsqualität schaffen.

Ein hierarchisches Wegenetz verbindet halböffentliche und öffentliche Freiflächen, vernetzt das Quartier mit dem Umfeld und fördert das Entstehen sozialer Beziehungen. Die Platzflächen im Süden sollen überwiegen mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden; dies dient auch der Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes als Umfeld für die Wohnungen.

Wasser wird bewusst als Gestaltungselement in die Planung einbezogen. Das Regenwasser soll möglichst auf der Fläche zur Versickerung gebracht werden. Dazu wird es in zusammenhängenden Mulden im südlichen Bereich gesammelt, vorgereinigt und hydraulisch gepuffert um dann gedrosselt in eine Versickerungsanlage zugeführt zu werden. Die Mulden speisen parallel verlaufende offene Wassergerinne mit dauerndem niedrigem Wasserstand. Die Gerinne sind baulich gefasst und dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes.

8.10 Kinderspielplätze

Ein zusätzlicher öffentlicher Kinderspielplatz wird nicht ausgewiesen. Im Plangebiet werden jedoch auf privater Fläche für getrennte Altersgruppen drei Kinderspielplätze geschaffen und dauerhaft unterhalten. Zur rechtlichen Sicherung der baurechtlichen Verpflichtung wird die Baulast im Grundbuch dinglich gesichert.

9.0 Verkehr

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Der Planbereich wird verkehrstechnisch ausschließlich über eine Anbindung an die Geiselhöringer Straße erschlossen. Die Geiselhöringer Straße verfügt im Einmündungsbereich bereits über eine Linksabbiegespur. Lage und Ausführung der Linksabbiegespur sind im Zuge der Projektplanung ggf. zu modifizieren.

Die in das Baugebiet führende Haupterschließung wird mit einer Ausbaubreite von 10,50 m festgesetzt:

- 2,0 m Grünstreifen mit Baumpflanzung
- 2,0 m Gehweg
- 6,5 m Fahrbahn

Der Straßenraum wird an der Westseite auf Privatgrund ergänzt durch

- 5,0 m Parkstreifen mit Baumpflanzung
- 2,0 m Gehweg

Durch die beidseitig vorgesehene alleeartige Baumpflanzung wird das hierarchisch abgestufte Erschließungssystem betont. Für die nach Osten abzweigende Stichstraße mit Wendeschleife ist eine Ausbaubreite von 5,0 m ausreichend. Verbunden werden die öffentlichen Verkehrsflächen durch öffentlich gewidmete private Verkehrsflächen. Die Einsatzfahrzeuge der Rettungsdienste und die Fahrzeuge der Abfallentsorgung verfügen dadurch über eine Ringschließung.

Oberirdische Stellplätze dürfen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Neben gestalterischen Aspekten dient diese Regelung insbesondere dazu, die natürliche Bodenfunktion nicht übermäßig einzuschränken.

Fuß- und Radwegeanbindung

Das Plangebiet bietet derzeit keine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Als Ergänzung zu den Straßenverkehrsflächen ist künftig ein Netz von Fußwegen auf Privatgrund vorgesehen. Nachdem für die Grünflächen im Bereich der Geschosswohnungsbauten ein Einfriedungsverbot festgesetzt wird, sind diese uneingeschränkt nutzbar.

Als städtebaulich wünschenswerte Option sollte im Westen des Plangebietes eine fußläufige Verbindung zur Regensburger Straße geschaffen werden. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Darstellung aufgenommen; diese endet derzeit an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 1178/3.

Ein weiteres wichtiges Ziel der fußläufigen Vernetzung einzelner Stadtteile ist die Verbindung des aktuellen Plangebietes mit dem Wohngebiet an der Mahkornstraße / Kraftzentrale.

Hierzu ist der Ausbau der Unterführung der Bahnlinie erforderlich. Innerhalb des Plangebietes werden hierfür die Voraussetzungen geschaffen.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das „Blue Brix“ ist auf privater Fläche nachzuweisen.

10.0 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Siedlungsgebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Straubing

10.2 Entwässerung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in den angrenzenden Stadtteilen erfolgt im Trennsystem mit einem Schmutz- sowie einem Regenwasserkanal. Innerhalb des Stadtgebietes erfolgt im weiteren Ablauf der Kanalisation die Abwasserentsorgung in vielen Bereichen auch als Mischwassersystem.

Die Abwasserentsorgung im neuen Baugebiet erfolgt in Anlehnung an die neuen wasserrechtlichen Grundsätze im Trennsystem mit einem Schmutzwasserkanal und einem Regenwasserkanal.

Das Schmutzwasser wird über die Sammelleitung und über eine Pumpstation dem bestehenden Kanal zugeleitet; das Niederschlagswasser wird über den anstehenden Untergrund versickert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für die Gewerbe- und Wohnbebauung erfolgt im Freispiegelkanal.

Aufgrund der Höhenlage des neuen Baugebietes wird zum Anschluss an das besteh. Kanalnetz eine Pumpstation erforderlich.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und zur öffentlichen Widmung bestimmter Verkehrsflächen, sowie vom Bereich der MI 12.1 -14 ist im festgesetzten Versickerungsbereich im Südwesten zu versickern.

Die Regenwasserentsorgung für die Gewerbebebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Freispiegelkanal.

Die anfallenden Niederschlagsmengen werden gesammelt und über eine Sedimentationsanlage grob von Feststoffen gereinigt. Anschließend erfolgt die Einleitung in ein Versickerungsbecken. Die Reinigung des Niederschlags erfolgt in diesem Becken über eine etwa 20 cm starke Oberbodenschicht.

Bei Stark-Regenereignissen erfolgt ein weiterer Einstau im Rückhaltebecken. Mittels hochliegender Schachteinläufe wird eine Einleitung in eine Rigole gesichert und der dort vorhandene Rückhalteraum gesichert aktiviert.

Das auf den Baugrundstücken MI 1 bis MI 11 anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Hierfür kann die festgesetzte langgestreckte Versickerungszone zwischen dem Geschosswohnungsbau und dem gewerblich genutzten Südteil des Plangebietes genutzt werden.

11.0 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 allgemein begehbar gemacht. Davon profitieren sowohl die neuen Bewohner als auch die Allgemeinheit.

Durch die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum kann die Planung dazu beitragen, den Wohnbedarf der Stadt Straubing zu decken. Durch die Festsetzung einer Fläche für soziale Wohnraumförderung wird in dem Gebiet kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird ein „Quartier der kurzen Wege“ ermöglicht. Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen und ÖPNV Anbindungen können unnötige Fahrbewegungen mit dem privaten Fahrzeug vermieden werden.

Die Planung trägt somit zur Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils im Sinne eines innenstadtnahen Quartiers bei.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Ideen-Wettbewerbes für die Gewerbebranche der ehemaligen Ziegelei in ein belebtes und gut durchmischtes Stadtquartier.

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 durch die Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

12.0 Anlagen

12.1 Abstandsflächenplan

12.2 Geotechnischer Bericht

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH,
Projekt Nr. 15121013 (1. Ausfertigung), 20.05.2015

12.3 Schalltechnische Untersuchung

abconsultants GmbH, Bericht Nr.: 502_7 25.07.2018

12.4 Schreiben der DB AG Immobilien München

12.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 UVPG i.S. Nr. 18.8 der Anlage 1

G+2S Garnhartner + Schober + Spörl Landschaftsarchitekten BDLA, Nr. 1952b,
09.05.2018

12.6 Auswertungsprotokoll

Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung;
Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung
K.A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG vom 10.07.2017