

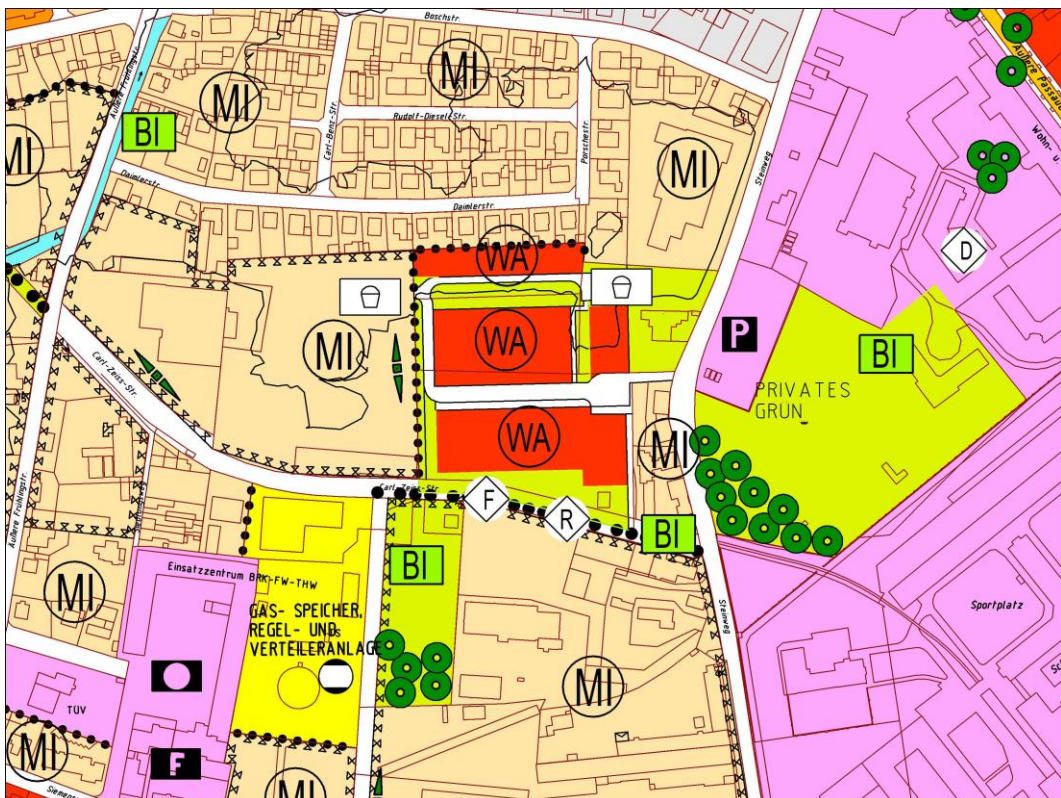


# STADT STRAUBING

## Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr. 119/2A)

gemäß § 13 BauGB

### Begründung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
(Planungsstand 03.02.2022)

## 1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 08.12.2021 beschlossen, die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (119/2A) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

## 2. Verfahren

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 3. Planungsanlass

### Ausgangssituation

In der Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Carl-Zeiss-Straße“ Nr. (119/2) in der Fassung vom 11.01.2021 (in Kraft getreten am 25.02.2021) wurden Flächen festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Brutto-Grundfläche (BGF) für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen beträgt gemäß Festsetzung mindestens 2.434 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist aufgeteilt auf zwei Parzellen. Auf Parzelle P11 ist eine Fläche von 1.922 m<sup>2</sup> und auf Parzelle 12 eine Fläche von 512 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Im Laufe des Verfahrens haben sich die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches geändert. Der Investor hat alle Flächen bis auf die Flächen der Parzellen P12 und P5 erworben. Diese beiden Flächen blieben im Besitz des Grundstückseigentümers. Auf dieser Grundlage waren die festgesetzten Flächen für den förderfähig zu errichtenden Wohnungsbau auf beide Grundstückseigentümer im Bebauungsplan verteilt.

### Bedarf der Änderung

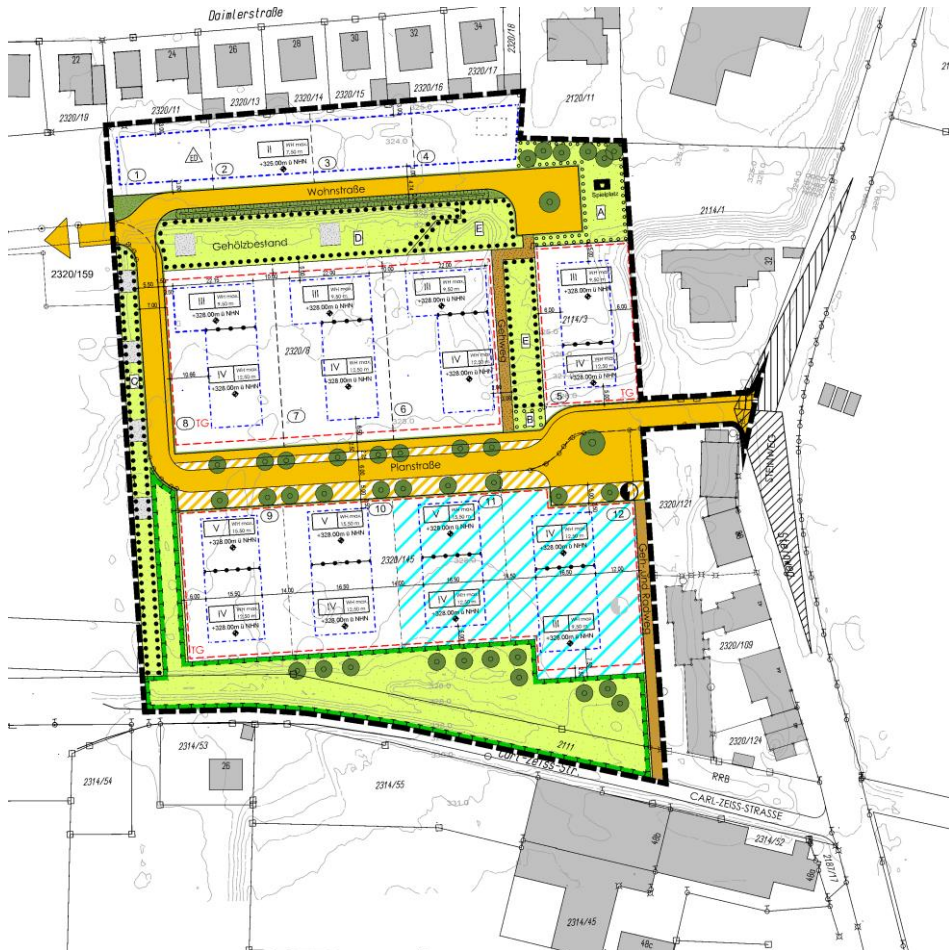
Im weiteren Verlauf des Verfahrens ging auch die Fläche der Parzelle P12 ins Eigentum des Investors über. Somit ist die Verteilung der Flächen für den förderfähig zu errichtenden Wohnungsbau auf beide Eigentümer nicht mehr gegeben. Die festgesetzten 2.434 m<sup>2</sup> werden nun auf den Parzellen 5 mit 8 erbracht. 233 m<sup>2</sup> werden auf die Parzelle P5 verlagert und 2.201 m<sup>2</sup> auf die Parzellen P6 bis P8.

Daneben wird außerdem auch die Verkehrsflächengestaltung im östlichen Bereich der Planung angepasst, ohne die grundsätzliche Erschließungssituation zu ändern. Die geplanten Straßenbäume bleiben dabei in ihrer festgesetzten Anzahl erhalten. Im Bereich der Parzellen 9 mit 12 wird die Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Wandhöhe um 2,50 m in südliche Richtung verschoben.

## 4. Inhalt der Änderung

### Bestehende planungsrechtliche Situation:

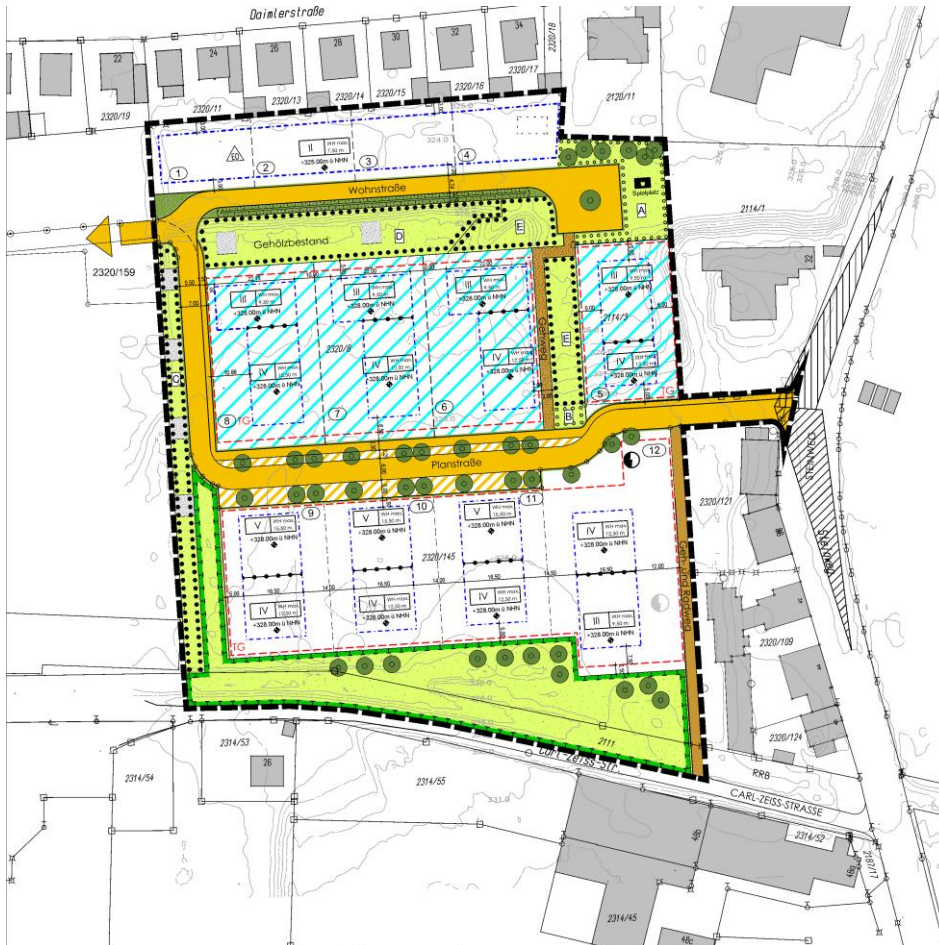
Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr. 119/2) in der Fassung vom 11.01.2021 (in Kraft getreten am 25.02.2021):



### Blaue Schraffur:

Lage der Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Brutto-Grundfläche (BGF) für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen beträgt mindestens 2.434 m<sup>2</sup>, davon auf Parzelle 11 eine Fläche von 1.922 m<sup>2</sup> und auf Parzelle 12 eine Fläche von 512 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist als Summe der Brutto-Grundflächen der Wohnungen als Nutzungseinheiten im Sinne von Art. 2 Abs. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktions-Grundfläche (Innenwände und Umfassungswände). Die festgesetzte Mindest-Brutto-Grundfläche für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen entspricht 15 % der zulässigen Geschossfläche (GF) der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzelle 5 mit 12).

Künftige planungsrechtliche Situation:  
Vereinfachte Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr. 119/2A):



Lage der Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Brutto-Grundfläche (BGF) für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen beträgt mindestens 2.434 m<sup>2</sup>, davon auf Parzelle 6 mit 8 eine Fläche von 2.201 m<sup>2</sup> und auf Parzelle 5 eine Fläche von 233 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist als Summe der Brutto-Grundflächen der Wohnungen als Nutzungseinheiten im Sinne von Art. 2 Abs. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktions-Grundfläche (Innenwände und Umfassungswände). Die festgesetzte Mindest-Brutto-Grundfläche für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen entspricht 15 % der zulässigen Geschossfläche (GF) der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzelle 5 mit 12).

**Im Übrigen gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen/ Hinweise der Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Carl-Zeiss-Straße“ (Nr.119/2) in der Fassung vom 11.01.2021 (in Kraft getreten am 25.02.2021) weiterhin.**