

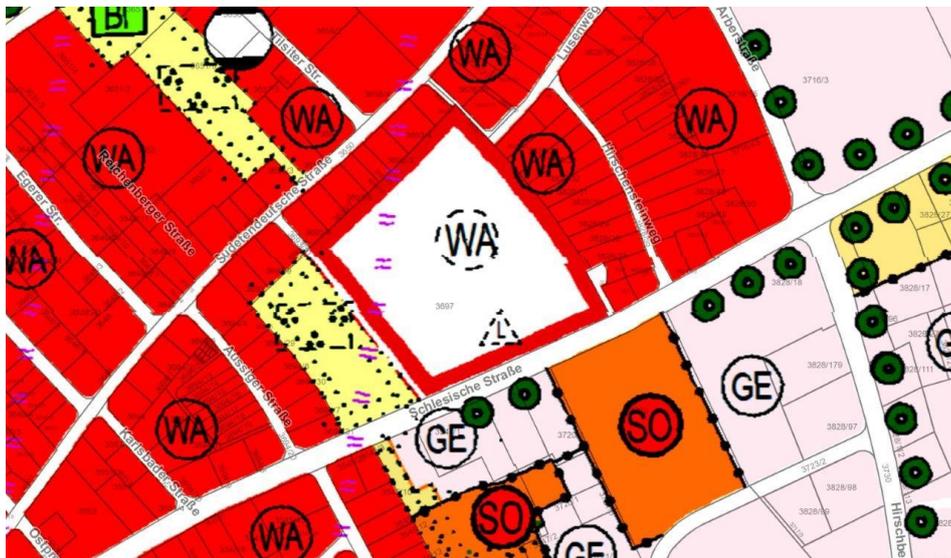


# STADT STRAUBING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA An der Schlesischen Straße“ (Nr. 209)

gemäß § 13a BauGB

### Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 10.11.2022)

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

#### **1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Aufstellung und Planung
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.4 Lage in der Stadtstruktur
- 1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

#### **2.0 Geltungsbereich**

#### **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 Kriegseinwirkungen

#### **5.0 Immissionsschutz**

#### **6.0 Denkmalpflege**

- 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 Art der baulichen Nutzung
- 8.3 Maß der baulichen Nutzung
- 8.4 Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung
- 8.5 Soziale Wohnraumförderung
- 8.6 Einfriedungen
- 8.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- 8.8 Kindertagesstätte
- 8.9 Soziale Wohnraumförderung

#### **9.0 Grünordnung**

- 9.1 Planungsgrundlagen
- 9.2 Planungskonzept und Umsetzung
- 9.3 Gehölzverwendung

## **10.0 Ver- und Entsorgung**

- 10.1 Wasserversorgung
- 10.2 Löschwasserversorgung
- 10.3 Entwässerung
- 10.4 Stromversorgung
- 10.5 Abfallentsorgung
- 10.6 Telekommunikation
- 10.7 Erdgas
- 10.8 ÖPNV
- 10.9 Grundwasserwärmepumpen

## **11.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.0 Anlagen**

- 12.1 Bodengutachten
- 12.2 Schalltechnische Untersuchung
- 12.3 Verkehrstechnische Untersuchung
- 12.4 Überflutungsnachweis

## **ABKÜRZUNGEN**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, in der Fassung vom August 2002
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
LEP	Landesentwicklungsprogramm

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.

## **1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 1.1 Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner 9. Sitzung am 13.06.2018 beschlossen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA An der Schlesischen Straße“ aufzustellen.

Mit Beschluss des Ferienausschusses vom 27.04.2020 wurde die Aufstellung mit einem geänderten Planungskonzept beschlossen.

### 1.2 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal als Allgemeines Wohngebiet und im westlichen Randbereich als Grünfläche dargestellt und wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans angepasst.

Die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB wurde vom 29.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 durchgeführt.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die wohnbauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers im nördlichen Bereich der Schlesischen Straße und südlich der Sudetendeutschen Straße.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit dem 13. Juli 2006) wird hier dem örtlichen Bedarf an innenstadtnahen Wohnbauflächen nachgekommen. Darüber hinaus wird ein weiterer Standort für eine Kindertagesstätte geschaffen.



*Luftbild Geltungsbereich*

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z).

Der gewählte Standort liegt im Straubinger Osten nördlich der Schlesischen Straße. Er schließt eine städtebauliche Lücke im bestehenden Siedlungskörper. Südlich des Planungsbereichs liegt ein bestehendes Nahversorgungszentrum, ein Gartencenter und die Agentur für Arbeit.

Der Standort entspricht damit dem Ziel 3.3 der Raumordnung.

Darüber hinaus sollen zur Stärkung der Innenentwicklung vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2).

Ein Großteil der Fläche ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die wohnbauliche Entwicklung findet also in einem Bereich statt, den die Stadt schon für eine solche Entwicklung vorgesehen hat.

Ein Blick in die Statistik zeigt darüber hinaus, dass für die Stadt Straubing in Zukunft eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Zwischen 2019 und 2039 soll laut Bevölkerungsvorausberechnung des Bay. Landesamt für Statistik die Bevölkerung in der Stadt Straubing um 2,8 % von 47.491 Einwohnern auf 49.200 Einwohner steigen.

Die geplante Siedlungsentwicklung ist, unter Nutzung der bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche, gerechtfertigt.

Der Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 27.06.2016 (Ergänzung vom 20.11.2017 und Fortschreibung vom 14.12.2020) zur Festsetzung von Flächen in Bebauungsplänen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen

Wohnraumförderung gefördert werden können, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung umgesetzt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche Flur Nr. 3697 nördlich der Schlesischen Straße wird für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt und erschlossen.

Im Süden entlang der Schlesischen Straße und im Zentrum des Planareals ist Geschosswohnungsbau mit 3 bis 5-geschossigen Gebäuden geplant. An den Rändern im Norden und Osten sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung an der Sudetendeutschen Straße und am Hirschensteinweg Einzel- Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Im Nordwesten des Planareals ist ein ca. 2.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Das Plangebiet wird über zwei Einfahrtsbereiche an der Schlesischen Straße von Süden ringförmig erschlossen. Zusätzlich ist eine Anbindung an den Lusenweg Richtung Osten vorgesehen.

Die südwestliche Erschließung dient als Zufahrt zur Kindertagesstätte. Diese mündet in einem Wendehammer für PKW. Die Planstraße B wird als 7 m breite Wohnstraße mit Sickerpflaster ausgeführt. Sowohl Wendehammer als auch die Gestaltung als Wohnstraße sollen ein unnötiges Durchfahren vermeiden.

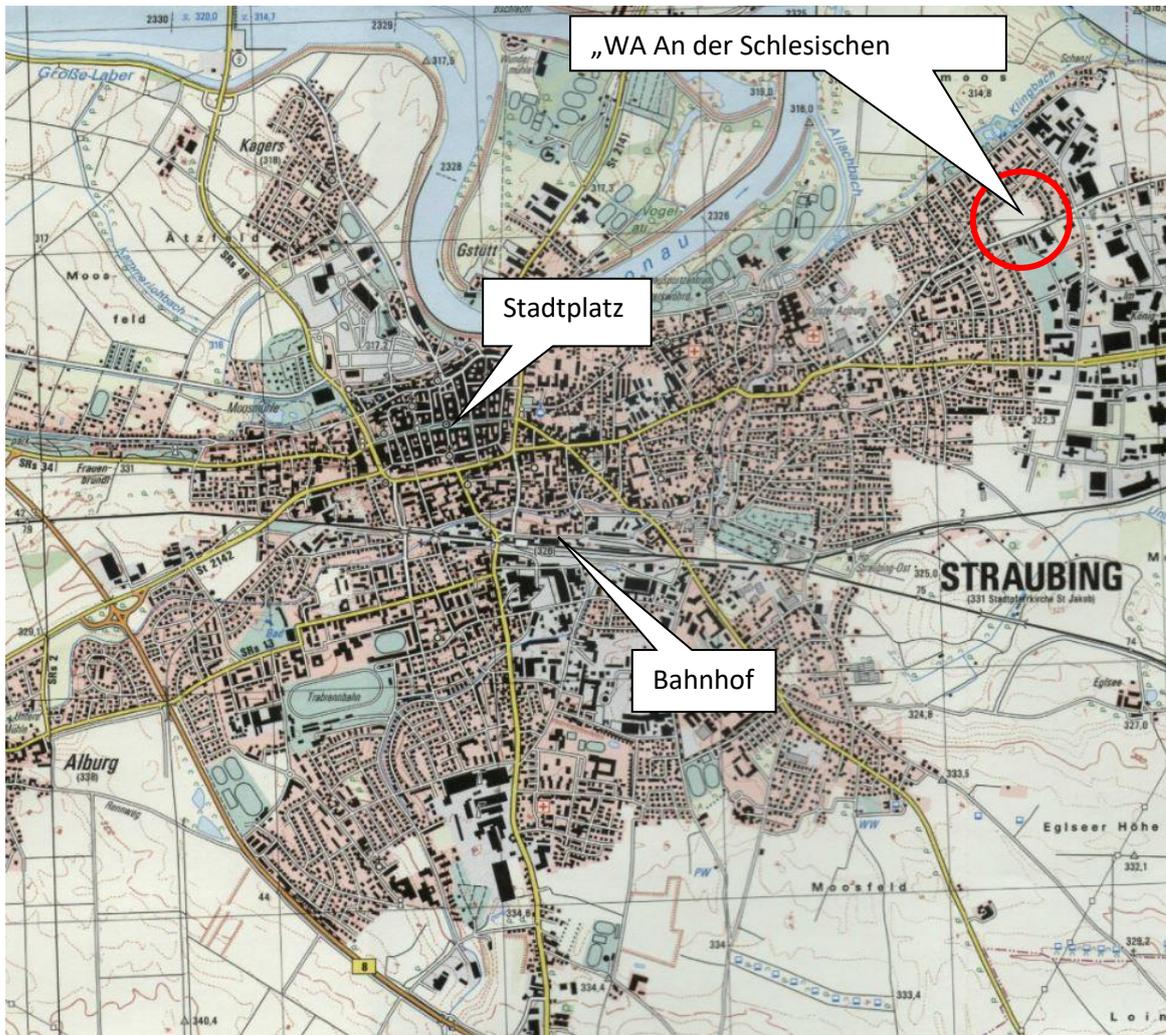
Im Nordwesten werden die bestehenden Anschlüsse an die Sudetendeutsche Straße aufgegriffen (3693/10, 3693/12 bzw. 3828/76 (TF)). Beide Verbindungen werden ausschließlich als Geh- und Radweg mit Begleitgrün ausgebildet.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, wird südlich der Kindertagesstätten eine öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg positioniert.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, sind für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen. Als Voraussetzung zur Verwirklichung der genannten Ziele, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet erforderlich.

#### 1.4 Lage in der Stadtstruktur

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtbereich nördlich der Schlesischen Straße. Südlich angrenzend liegt das bestehende Nahversorgungszentrum, ein Gartencenter und die Agentur für Arbeit. Die historische Innenstadt und der Straubinger Bahnhof sind in einer Entfernung von ca. 3 km gut erreichbar. Die Auffahrten zur Bundesstraße 20 in Richtung Cham bzw. Burghausen grenzen (1,5 km) an die neue Siedlungsfläche an.

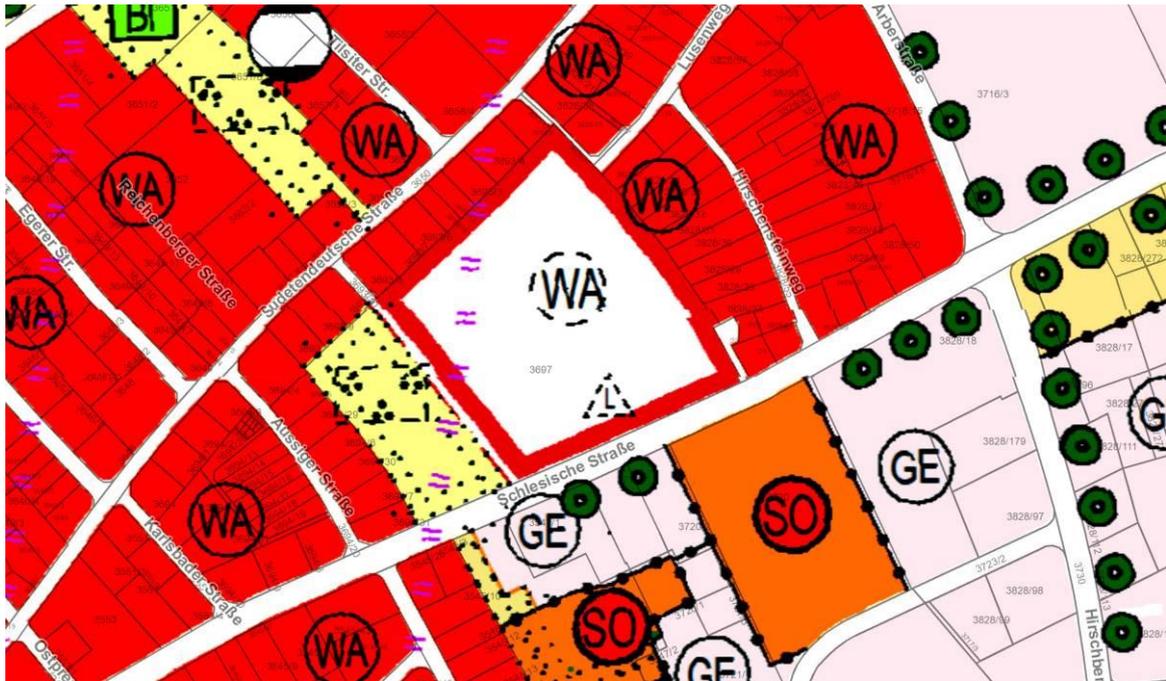


Ausschnitt Stadtplan Straubing

### 1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist die überplante Fläche im Westen als gliedernde Grünfläche dargestellt. Im östlichen Teil ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) dargestellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes angepasst.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## **2.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird durch die Flurnummer 3697 Gemarkung Straubing mit ca. 2,7 ha gebildet. Auf drei Seiten, im Norden, Osten und Westen, wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern begrenzt. Im Süden grenzt die Schlesische Straße an das Baugebiet. Südlich liegen das bestehende Nahversorgungszentrum, ein Gartencenter und die Agentur für Arbeit.



*Orthofoto mit Geltungsbereich*

Bisher wurden die unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt.

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

Blick Richtung Süden;  
Geschosswohnungsbau an der  
Allensteiner Straße



Blick entlang der Schlesischen  
Straße Richtung Osten



Blick Richtung Norden über das  
Planareal



Blick Richtung Norden zur  
Bebauung an der  
Sudetendeutschen Straße im  
Vordergrund und im Hintergrund  
die Geschosswohnungsbauten an  
der Tilsiter Straße.



Blick Richtung Südwesten aus dem Lusenweg in Richtung Planareal



Blick Richtung Südosten von der fußläufigen Verbindung auf den östlichen Rand des Planareals;



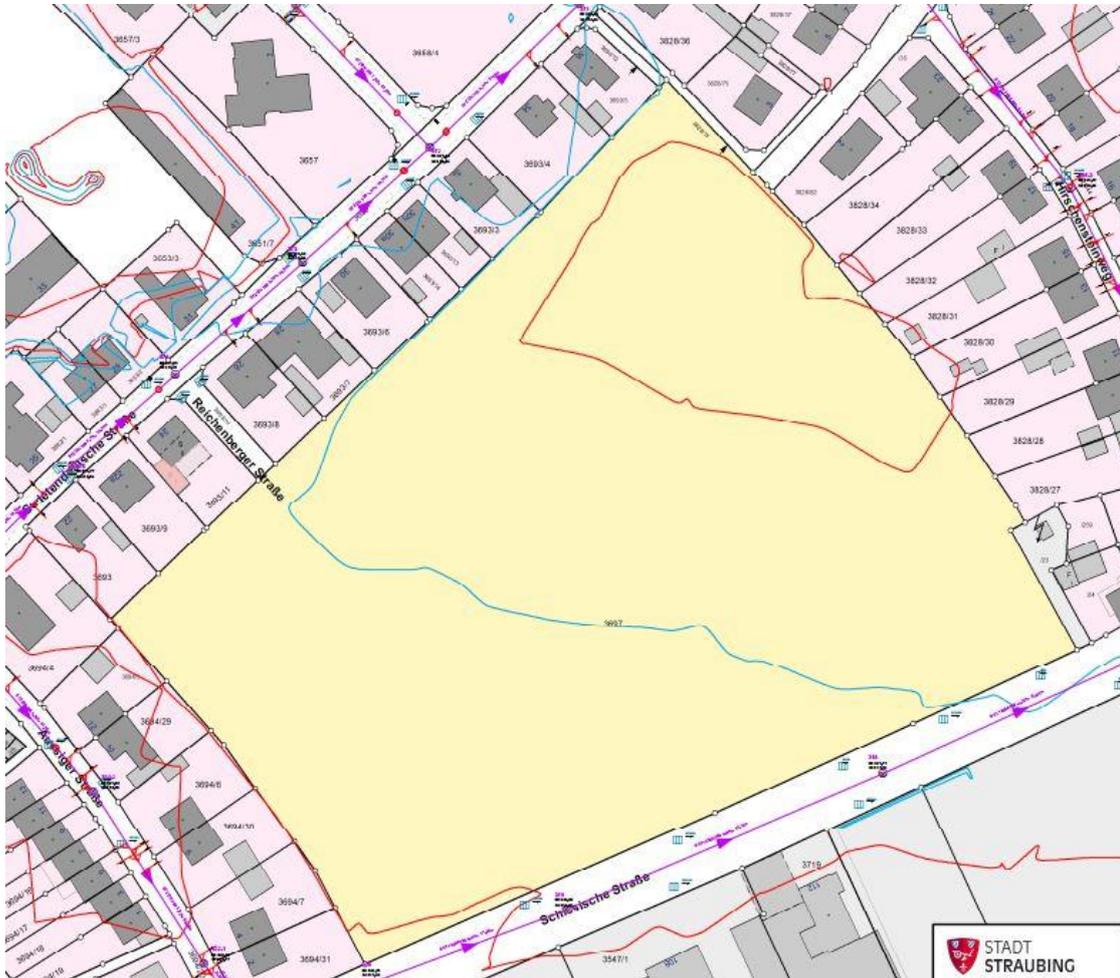
Blick Richtung Südosten von der Sudetendeutschen Straße über die „Reichenberger Straße“, zukünftige fußläufige Anbindung;



## **4.0 Beschaffenheit des Baugebietes**

### 4.1 Höhenlage

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf ca. 321,50 m ü NHN.



### 4.2 Baugrund:

Zur Erkundung des Baugrunds wurde das Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH mit einer Baugebietsuntersuchung beauftragt (Gutachten Nr. 20171579 v. 05.10.2020).

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungen zu den Boden-, Grundwasser- und Altlastenverhältnissen, sowie wie zur Gründung sind diesem Bericht zu entnehmen (siehe Anlage 12.1).

### 4.3 Kriegseinwirkungen

Straubing wurde während des 2. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetriebe waren im 2. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe.

Im Rahmen der Gefahrenforschung lassen die Luftbilder der Befliegung durch die Alliierten keinen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Fundmunition erkennen. Blindgänger können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

## **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 besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Schlesischen Straße im Süden resultieren.

Darüber hinaus gelten die südlich der Schlesischen Straße gelegene gewerblichen Betriebe „Donaumarkt Gartencenter“, „Edeka“, „Netto“, etc. und deren Parkplatzflächen als Bestand und sind damit als Vorbelastung für die heranrückende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Im Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass diese Anlagen nicht im Bestand gefährdet werden. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde das Büro Hoock & Partner Sachverständige mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, Hoock & Partner Sachverständige, Bericht Nr.: SR4325-02\_E02 vom 22.02.2022 zu entnehmen (siehe Anlage 12.2).

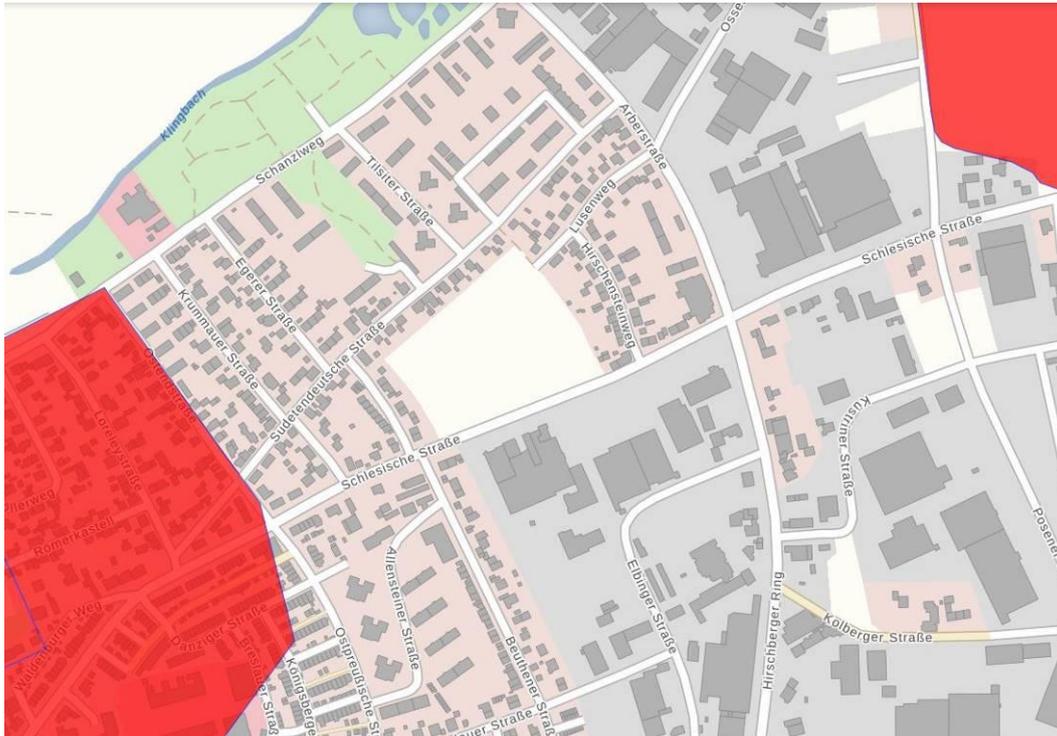
Die aus den Zielvorgaben resultierenden Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## **6.0 Denkmalpflege**

### **6.1 Bodendenkmäler**

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler sind weder im Planungsbereich noch in unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich vorhanden.



*Auszug BayernAtlas – Denkmaldaten - Bodendenkmal*

#### **Bodendenkmäler im weiteren Umfeld:**

Im Westen:

D-2-7141-0053

Lagerdorf (vicus) der mittleren römischen Kaiserzeit, Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit und der späten Latènezeit, Gräber der Glockenbecherkultur und der mittleren Bronzezeit, Gräberfeld der späten römischen Kaiserzeit sowie frühmittelalterliche Befestigung und Reihengräber.

Im Osten:

D-2-7141-0084

Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

## 6.2 Baudenkmäler

Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Baudenkmäler.

Baudenkmäler sind weder im Planungsbereich noch im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich vorhanden.

## **7.0 Klimaschutz**

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf das GEG in der gültigen Fassung verwiesen. Die Verwendung regenerativer Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird empfohlen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

- Festsetzungen von Baufeldern mit kompakten Bauformen und einer verdichteten Bauweise
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ, Baugrenzen)
- Baugrenzen schränken die überbaubaren Flächen und somit die Versiegelung ein

### Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzungen von Einzelgehölzen
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- Innerhalb der einzelnen Grundstücke sind die unbefestigten Flächen mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu begrünen.
- Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Bereiche werden somit vollständig von einer Versiegelung freigehalten.

## **8.0 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen**

### 8.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielvorstellungen

Im rechtwirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist als städtebauliche Zielvorstellungen eine Schließung der bestehenden, vornehmlich wohnbaulich geprägten Siedlungsstruktur und eine Fortführung der bestehenden Grünstruktur, definiert.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden vor allem die Belange der Erschließung, der städtebaulichen Qualität und der raumübergreifenden Grünstrukturen weiterentwickelt.



**Entwurfskonzept**

Im Bebauungsplangebiet sind sowohl stärker verdichtete Bauformen als auch Doppel- und Einfamilienhäuser zulässig. In der nordwestlichen Ecke ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant.

Die Gebäudestrukturen bieten eine variable Umsetzung mit einer bedarfsgerechten Mischung verschiedener Wohnformen.

Die Wohnbebauung ist in 2 Bereiche aufgeteilt. 2 - 3-geschossige Doppel-, Reihen- oder Einzelhäuser im Norden und Osten im Übergang zur angrenzenden Bebauung und 3 bis 5-geschossige Einzelhäuser im zentralen Bereich.

Der Geschosswohnungsbau ist durch eng gefasste Baugrenzen definiert und setzt 3 – 5-geschossige Gebäuderiegel und zwingend 5-geschossige Punkthäuser fest. Das oberste Geschoss ist bei der Riegelbebauung als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Gebäudegestaltung wird innerhalb der Baugrenzen durch eine Knödellinie und eine festgesetzte Wandhöhe definiert.

Im Bereich der Baufelder BF2 und BF3 wird eine großzügige Baugrenze festgesetzt, um eine große Flexibilität für die Bauwerber zu ermöglichen. Hier ist die Entwicklung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wären Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Um die städtebauliche Dichte im Plangebiet an der umgebenden Bebauung zu orientieren, wird die Länge der Baukörper im Norden mittels Festsetzung auf max. 21 m und im Osten auf max. 28 m begrenzt.

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind weitestgehend durch die Errichtung einer Tiefgarage zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen wird durch die Festsetzung von Flächen für offene Stellplätze entlang des Eigentümerweges geschaffen. Die Tiefgaragen befinden sich unterhalb der mehrgeschossigen Wohnbebauung und können jeweils von der Planstraße A und C bzw. dem Eigentümerweg aus erschlossen werden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg, die den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Diese wird Richtung Norden fortgeführt und mit einer Breite von 2,50 m über die „Reichenberger Straße“ an die Sudetendeutsche Straße angebunden. Weiterhin werden durch die fußläufige Anbindung im Norden über den bestehenden Fußweg und den verkehrstechnischen Anschluss nach Osten an den Lusenweg Verbindungen zur bestehenden Bebauungsstruktur geschaffen. Im Süden werden 2 Fußgängerüberquerungen über die Schlesische Straße geschaffen, die eine fußläufige Anbindung an die im Süden befindlichen Nahversorgungseinrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ gewährleisten.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine höhere städtebauliche Dichte zugelassen. Diese Dichte mit bis zu 5 Geschossen ist zum einen durch die Staffelung der Geschossigkeiten zu den Rändern und zum anderen durch einen großzügigen Abstand zum bestehenden Umgriff aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **Abstandsflächen:**

Es gelten die Abstandsflächenregularien der Bayerischen Bauordnung.

In den Baugrundstücken werden die Abstandsflächen bezogen auf das festgesetzte herzustellende Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand ermittelt.

Die ausreichende Belüftung und Belichtung der Baukörper werden nicht beeinträchtigt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind berücksichtigt.

### **Gestaltungsvorschriften:**

Um die Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen gestalterischen Rahmens zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

Durch Festsetzungen von eng gefassten Baugrenzen und maximal zulässigen Wandhöhen bzw. zwingend festgesetzten Geschossen, sowie Vorgaben über die Gestaltung der Baukörper, der Dachform und Dachdeckung, der Freiflächen sowie räumlich wirksame Elemente wie Einfriedungen, Bepflanzungen auf privaten Grünflächen etc. sollen die vorgesehenen städtebaulichen Ideen erreicht werden und dem Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild gegeben werden.

### **Höhenentwicklung:**

Die Baukörper im Plangebiet bestehen aus 2 - 3-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen und 3 - 5-geschossigen Einzelhäusern. In den Baufeldern BF2 und BF3 sind zwingend 2-geschossige und max. 3-geschossige Gebäude festgesetzt. Eine eingeschossige Bebauung wird im Baugebiet auf Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschlossen. Der Standort der höheren 3 - 5-geschossigen Baukörper wurde bewusst in der Mitte und im Süden des Areals gewählt und die 2 – 3-geschossigen Bauten an den Rändern Richtung Norden und Osten situiert, um einen Übergang zur bestehenden 2-geschossigen Bebauung zu schaffen.

### **Straßenräume und Plätze:**

Innerhalb des Quartiers werden die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und C) von festgesetzten Einzelbäumen in einem öffentlichen Grünstreifen begleitet. Im nördlichen Bereich wird zu Gunsten einer Verringerung der Versiegelung durch Verkehrsflächen ein versickerungsfähiger Straßenbelag festgesetzt (Planstraße B). Dieser soll auch den Wechsel zur wenig befahrenen Wohnstraße optisch verdeutlichen.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die südwestliche Zufahrt (Planstraße A) in das Planareal und endet vor dem BF1 in einem für PKW ausreichend großen Wendehammer. Hierdurch soll ein Durchfahren des Gebietes über die Ringerschließung vermieden werden.

In zentraler Lage im Baugebiet ist eine größere freie Grünfläche geplant, die die im Südwesten verlaufende öffentliche Grünzone aufnimmt und mit der Richtung Norden auf die Reichenberger Straße führenden Grünfläche verbindet.

Diese öffentlichen Grünstrukturen wurden aus der Darstellung im Flächennutzungsplan übernommen und an die Planung angepasst. Teilflächen dienen als Fläche für die Regenwasserversickerung.

#### **Verkehrstechnische Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über 2 Zufahrten von der Schlesischen Straße und durch die Anbindung an den bestehenden Lusenweg im Nordosten.

Die verkehrstechnische Erschließung von der Schlesischen Straße wurde von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH geprüft. Für die beiden künftigen Anbindungen des Baugebietes an die Schlesische Straße konnten nach HBS 2015 die Nachweise erbracht werden, dass die neue dreiarmlige Einmündung der westlichen Erschließungsstraße des Baugebietes und der künftige neue vierarmige Knotenpunkt auf Höhe der östlichen Erschließungsstraße des Baugebietes und der gegenüber liegenden Ausfahrt des Parkplatzes Edeka West ausreichend leistungsfähig sind, um den Neuverkehr der Planung auch im Ausbau ohne zusätzliche Linksabbiegespur auf der Schlesischen Straße abzuwickeln. (Siehe Anlage 12.3)

Die Planstraßen A und C werden mit einer Gesamtbreite von 12,70 m ausgeführt. Zusammengesetzt aus 2,20 m Gehweg, 6,00 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen und 2,50 m Grünstreifen für Versickerung und Straßenbäume.

Der Anschluss an den bestehenden Lusenweg im Nordosten des Plangebietes erfolgt durch eine 7,0 m breite Wohnstraße (Planstraße B) mit Sickerpflaster.

Zusätzlich werden die beiden Planstraßen A und C durch eine private Erschließungsfläche (Eigentümerweg) verbunden, die zur inneren Erschließung der Geschosswohnungsbauten dient. Dieser Eigentümerweg soll nur in einer Richtung zu befahren sein (Einbahnstraßenregelung) und wird somit mit einer Breite von 4,00 m ausgeführt. Er soll auch als Feuerwehrezufahrt dienen.

#### **Spielplatzflächen:**

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird im Baugebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes vorgesehen.

## 8.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. Diese entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (BF1) ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.

### Ausschluss:

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. Mitunter sind Tankstellen stadteinwärts an der Landshuter Straße bereits vorhanden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen an dieser Stelle vorzubeugen. Für das Plangebiet wird ein hochwertiges, familiengerechtes Umfeld mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität angestrebt.

## 8.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im gesamten Plangebiet eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt.

## 8.4 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im BF2 und BF3 ist eine städtebauliche Durchmischung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geplant. Im BF4, BF5 und BF6 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich von BF4 mit BF6 sind die Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen eng gefasst, um das gewünschte Bebauungskonzept umzusetzen. Im BF2 und BF3 wird eine großzügige Baugrenze festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität und einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Die Gebäudelängen werden hier aus städtebaulichen Gründen auf 21 m im Norden (BF2) bzw. 28 m im Osten (BF3) begrenzt. Diese reduzierten Gebäudelängen werden mit Rücksicht auf die angrenzenden bestehenden Wohngebäude festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straße hin nicht überschreiten.

Tiefgaragen sind nur in den festgesetzten Umgrenzungen für Tiefgaragen zulässig.

#### 8.5 Wandhöhe

Um sich der bestehenden kleinteiligen Siedlungsbebauung im Osten und Norden des Gebietes anzugleichen, wird in BF2 und BF3 die gewünschte Höhenentwicklung der Baukörper durch maximal zulässige Wandhöhen von 10,00 m festgesetzt. Es können somit 2-3-geschossige Gebäude errichtet werden.

Die Höhenentwicklung zur Schlesischen Straße lässt in den Bereichen BF4, BF5 und BF6 eine höhere Bebauung zu. So darf hier mit einer Wandhöhe von 16,50 m maximal V-geschossig bzw. 13,50 m maximal IV-geschossig gebaut werden.

#### 8.6 Einfriedungen

Art und Höhe der privaten Grundstückseinfriedungen prägen den öffentlichen Raum eines Baugebiets. Ziel dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist es, die Einzäunungen zu den öffentlichen Räumen (Straßen, Wege, Grünflächen) mit geringer Höhe, transparenter Gestaltung und mit lockerer, freiwachsender Bepflanzung auszubilden, so dass ein möglichst offener, homogener Gesamteindruck entsteht. Auch die Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist dabei zu gewährleisten. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

#### 8.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Höhenlage des herzustellenden Geländes ergibt sich - mittels der planlich festgesetzten Höhenbezugspunkte durch Interpolierung - an der Straßengrenze in Grundstücksmitte gemessen.

Das Baugrundstück darf auf maximal 0,25 m über dem herzustellenden festgesetzten Gelände aufgefüllt werden.

Die Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen mindestens im Verhältnis 1:3 (Höhe zu Breite) anzugleichen.

Abgrabungen sind unzulässig. Gartengestaltungen sind hiervon ausgenommen.

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw., darf nur natürliches, unbelastetes Material und/oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung der Erschließungsstraßen sind, um eine geregelte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 0,75 m zulässig.

#### 8.8 Kindertagesstätte

Zur Deckung des ermittelten Kindertagesstättenbedarfs im Straubinger Osten wird eine Festsetzung zur Positionierung einer Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich getroffen.

#### 8.9 Soziale Wohnraumförderung

Der am 27.Juni 2016 durch den Stadtrat beschlossene Grundsatzbeschluss zur Festsetzung von Flächen in Bebauungsplänen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung umgesetzt. Es wird eine Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche ist folgendes festgesetzt:

Die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mindestens **3.343 m<sup>2</sup>**.

Diese Fläche ist als Summe der Bruttogrundflächen der Wohnungen als Nutzungseinheiten im Sinne des Art. 2 Abs. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Die Bruttogrundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Nettoraumfläche und deren Konstruktionsgrundfläche (Innenwände und Umfassungswände).

Diese festgesetzte Bruttogrundfläche (BGF) entspricht 15% der gesamten möglichen Geschossfläche innerhalb der betroffenen Gebäude.

### Ermittlung der festgesetzten Bruttogrundfläche (BGF):

Bereich	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Festgesetzte GRZ	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Fläche gem. Baugrenze	Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>
<b>BF2+BF3</b>	6.713,84	0,4	2.685,54	1.404,00	4.212,00
<b>BF4</b>	2.528,00	0,4	1.011,20	959,00	3.459,00
<b>BF5</b>	7.924,00	0,4	3.169,60	2.912,00	12.978,00
<b>BF6</b>	1.174,50	0,4	469,80	468,00	1.634,00

Auf Grund der eng gefassten Baugrenzen ist die mögliche Grundfläche kleiner als die rechnerische Grundfläche (Grundstück \* GRZ)

Maximal zulässige Geschossfläche = **22.283,00 m<sup>2</sup>** davon **15% = 3.343 m<sup>2</sup>**  
Bruttogrundfläche (BGF) für die i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderfähig zu errichtendem Wohnraum)

## **9.0 Grünordnung**

### 9.1 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Gäulandschaften im Dungau. Er befindet sich südlich der Donau, außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen.

Die potenziell natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

Der Planungsraum liegt im Osten der Stadt Straubing, nördlich der Schlesischen Straße und wird derzeit ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Amtlich kartierte Biotope oder gesetzlich geschützte Strukturen sind nicht vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- mit Landschaftsplan weist die überplante Fläche im Westen als gliedernde Grünfläche aus, den östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO).

### 9.2 Planungskonzeption und Umsetzung

Innerhalb des Baugebietes werden die Haupterschließungsachsen mit Straßenbäumen betont. Entlang der Planstraßen A und C wird ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumstandorten festgesetzt; entlang der Schlesischen Straße werden Straßenbäume auf Privatgrund festgesetzt. Zudem sollen Baumpflanzungen in den Vorgärten das Straßenbild mitgestalten.

Im Anschluss an das Grundstück der Kindertagesstätte wird Richtung Süden eine öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg festgesetzt. Diese wird Richtung Norden fortgeführt und über die Reichenberger Straße an die Sudetendeutsche Straße angebunden. Eine weitere Freianlage mit Versickerungsanlage ist Teil dieses öffentlichen Grünzuges.

Es wurde darauf geachtet, bestehende und neue Siedlungsbereiche durch Wege zu erschließen und als attraktives Wohnumfeld zu gestalten. Dazu trägt auch die fußläufige Anbindung zur Reichenberger Straße im Nordwesten und zur Sudetendeutschen Straße im Nordosten bei. In Richtung Süden zu den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen sollen zwei Fußgängerübergänge über die Schlesische Straße die fußläufige Vernetzung gewährleisten.

Die Baumpflanzungen erfolgen standardgemäß in 10 m<sup>2</sup> offenem und 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Boden, um die Funktionsfähigkeit und Gesundheit der Pflanzen langfristig zu erhalten.

Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da Habitate von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht betroffen sind.

### 9.3 Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten leitet sich eine Eignung von Gehölzen für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, ergänzt durch klimaangepasste Arten für den Siedlungsbereich, gemäß den nachfolgenden Artenlisten.

#### Artenliste 1 - Straßenbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Mannaesche
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde

#### Artenliste 2 – Straßenbäume auf Tiefgarage

Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus crus-galli „Splendens“	Hahnendorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn

Artenliste 3 – Bäume für die übrigen Freiflächen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Fraxinus ornus	Mannaesche
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Prunus avium „Plena“	Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume i. Sorten	

Artenliste 4 - standortheimische Bäume in Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche

Artenliste 5 - standortheimische Sträucher in Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare *	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus *	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose

Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

und andere geeignete Blütensträucher

- Im Bereich von Kleinkind-Spielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Lage giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu berücksichtigen.

Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntlaubige Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- in flächigen Pflanzungen Sträucher 2xv, 60-100cm, Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm;
- bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv. StU 18-20cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität.

Je festgesetztem Baum nach 7.1 Festsetzungen durch Planzeichen sind im Wurzelraum mindestens 10 m<sup>2</sup> offene Bodenoberfläche und 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Boden vorzusehen. Im Straßen- und Stellplatzbereich sind Bäume in geeigneter Weise gegen Anfahren zu schützen.

## **10.0 Ver- und Entsorgung**

### 10.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt. Das Leitungsnetz wird an die bestehenden Versorgungsleitungen angebunden.

### 10.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Es ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210 - Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten). Hydranten müssen einen Mindestdruck von 4 bar aufweisen. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen.

Wo notwendig und von der Brandschutzdienststelle gefordert, sind Oberflurhydranten mit Fallmantel einzubauen.

Es befinden sich 2 Hydranten in der Nähe des Geltungsbereiches. Diese sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan eingetragen. Von den Stadtwerken Straubing kann derzeit über den OFH Nr. 600 am Hirschensteinweg und am UFH Nr. 602 an der Beuthener Straße Löschwasser mit einer Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h und einem Entnahmedruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Mit einem Radius von jeweils 300 m von diesen OFH kann das Plangebiet abgedeckt werden.

Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren „Fassung Februar 2007“ zu beachten (BayBO Art.5).

### 10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in den angrenzenden Stadtteilen erfolgt im Mischwassersystem.

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



*IB Beraten und Planen, Lageplan Kanal*

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung erfolgt im Freispiegelkanal mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Sudetendeutschen Straße und der Schlesischen Straße.

### Regenwasserentsorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Planstraßen A und C Mulden zur Wasserführung vorgesehen. Die Querstraße wird mit Sickerpflaster ausgebildet. Das überschüssige Wasser wird über Sinkkästen und eine Regenwasserkanalisation einer zentralen Versickerung im Baugebiet zugeführt und dort versickert.

Über die Sinkkästen können auch Starkniederschlagsereignisse und extreme Witterung (Frost) abgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

## 10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Straubing GmbH. Es sind 2 neue Trafostandorte im Bebauungsplan vorgesehen. Diese sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt.

### Hinweise des Stromversorgers zu Baumpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits 2,50 m einzuhalten. Die Planung des Leitungsnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den festzulegenden Baumstandorten.

## 10.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

## 10.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

## 10.7 Erdgas

Anschlussmöglichkeiten an das Versorgungsnetz bestehen.

## 10.8 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen der Stadtbuslinie 2 befindet sich im direkten Anschluss zum Plangebiet an der Schlesische Straße (Haltestelle Beuthener Straße und Hirschensteinweg).

## 10.9 Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

## **11.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Gleichzeitig erfährt das Planungsgebiet durch die neue Struktur des Wohngebietes, durch wirksame Schallschutzfestsetzungen und durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen eine städtebauliche und stadträumliche Aufwertung. Durch die neue Anbindung an die Schlesische Straße wird eine problemlos umsetzbare verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

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

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 Bodengutachten

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH,  
Bericht 20171579 vom 05.10.2020

### 12.2 Schalltechnische Untersuchung

Hoock & Partner Sachverständige, Bericht SR-4325-02\_E02 vom  
22.02.2022

### 12.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH,  
Untersuchung vom 12.05.2020

### 12.4 Überflutungsnachweis

Ingenieurbüro Trummer – Beraten und Planen GmbH,  
Bemessung vom 20.12.2022