STADT STRAUBING

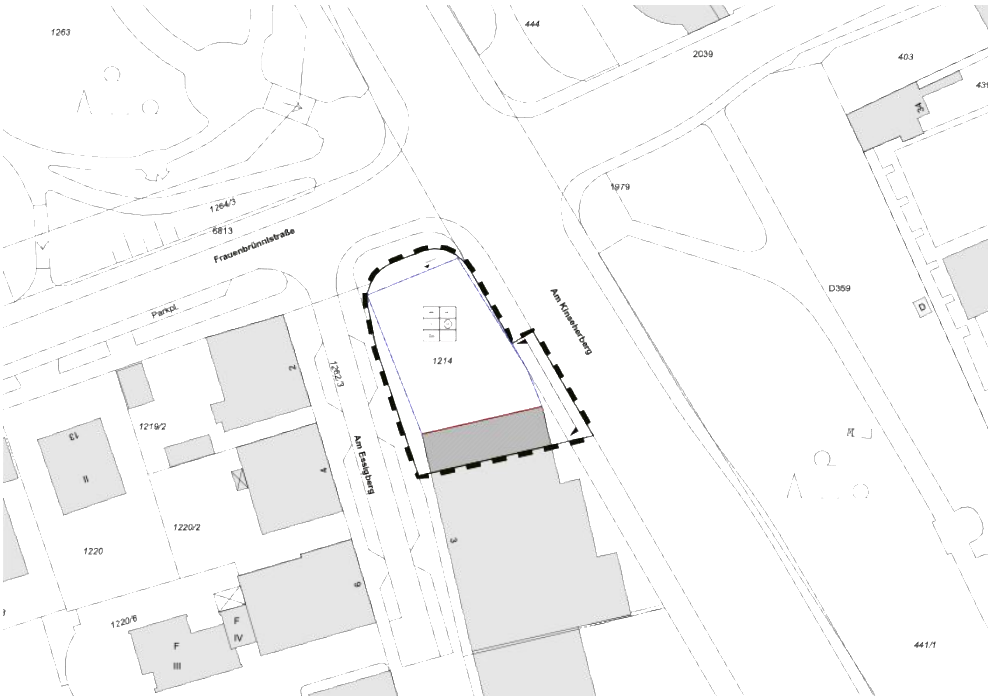
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Am Essigberg“

(Nr. 238)

gemäß § 12 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Begründung



Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: 07.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4

1.1 Aufstellung und Planung 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Verhältnis zu bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen 5
1.4 Projektbeschreibung 5
1.5 Ziele und Zwecke der Planung 6
1.6 Lage in der Stadtstruktur 7
1.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8

2 GELTUNGSBEREICH 8

3 BAU-, GRÜN-, NUTZUNGSSTRUKTUREN IM GELTUNGSBEREICH / IM NÄHEREN UMFELD 9

3.1 Nutzungen 9
3.2 Grünstrukturen 10
3.3 Leitungsbestand 10

4 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES 11

4.1 Höhenlage 11
4.2 Baugrund / Grundwasser 11
4.3 Altlasten 11
4.4 Kriegseinwirkungen 11

5 IMMISSIONSSCHUTZ 12

5.1 Verkehrliche Situation und Verkehrsverlagerung 12
5.2 Lärmsituation und Auswirkungen auf die Nachbarbebauung 12
5.3 Gebietstypische Immissionssituation 13

6 DENKMALPFLEGE 13

7 PLANUNGSKONZEPT UND ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN 14

7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielsetzung 14
7.2 Baukörperstellung und Höhenentwicklung 15
7.3 Erschließungskonzept 15
7.4 Stellplätze 15
7.5 Gestalterische Ausformulierung und Denkmalbezug 16
7.6 Maß der baulichen Nutzung 16
7.7 Abstandsflächen 16

8 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ 17

9 VER- UND ENTSORGUNG 18

9.1 Trinkwasserversorgung 18
9.2 Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr 18
9.3 Schmutzwasserentsorgung 19
9.4 Niederschlagswasser-Management 19
9.5 Stromversorgung 19
9.6 Abfallentsorgung 19
9.7 Telekommunikation 19
9.8 Energieversorgung 19
9.9 ÖPNV / sanfte Mobilität 19

10 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 20

10.1 Flächensparende Bauweise und kompakte Struktur 20
10.2 Regenerative Energieerzeugung 20

10.3 Sommerlicher Wärmeschutz und Gebäudekühlung 20
10.4 Anpassung an den Klimawandel 21
10.5 Gesamtbewertung 21

11 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

12 ANLAGEN 22

12.1 Besonnungsstudie, bestehende Nachbarbebauung vom 26.02.2026 PURE GRUPPE Architektengesellschaft mbH, Regensburg 22
12.2 Stellungnahme zur geplanten Erschließung der Tiefgarage über die Straße „am Kinseherberg“ vom 13.08.2020, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München 22

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN	Deutsche Industrienorm
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
uNB	untere Naturschutzbehörde
WWA	Wasserwirtschaftsamt

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat im Jahr 2020 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163/1) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde jedoch festgestellt, dass aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs eine Umstellung des Bauleitplanverfahrens - von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - erforderlich ist.

Daher hat der Bau- und Planungsausschuss am 09.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Essigberg“ (Nr. 238) mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2026 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2026 bis 15.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des konkret beantragten Vorhabens zu schaffen. Grundlage der Planung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Durch die Einbindung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB kann darüber hinaus eine qualitätsvolle städtebauliche Ausformulierung des Baukörpers sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die gestalterische Einfügung in den Stadtraum, die architektonische Ausprägung sowie die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Umfeld. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet damit eine verbindliche Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen und ermöglicht eine präzise Steuerung der baulichen Entwicklung.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der spätestens vor dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen und zwischen der Stadt Straubing und der Vorhabenträgerin abgeschlossen werden muss. In diesem Vertrag werden insbesondere die vorhabenspezifischen Durchführungsverpflichtungen und die Konkretisierung des Vorhabens samt Fristen sowie Übernahmen der Kosten geregelt.

1.2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

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

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durch-führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.3 Verhältnis zu bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Essigberg“ (Nr. 238) verdrängen die hierin getroffenen Festsetzungen vollumfänglich die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163), rechtsverbindlich seit dem 28.06.2007 und der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163/A) rechtsverbindlich seit dem 05.03.2009.

1.4 Projektbeschreibung

Die Vorhabenträgerin Henrichsen & Semmelmann GbR, Am Essigberg 3, 94315 Straubing beabsichtigt, das Grundstück Fl.-Nr. 1214, Gemarkung Straubing, städtebaulich neu zu ordnen und an den bestehenden Gebäudebestand anzubauen.

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einer gestaffelten Nutzungsstruktur. Die geplanten Nutzungen gliedern sich wie folgt:

Erdgeschoss (EG)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- kleinteiliger Einzelhandel (z. B. Kiosk, Bäckerei)
- Tiefgarage (Teilfläche als Erweiterung zum Bestandsgebäude)

1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

3. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen

Die geplante Bebauung stellt eine funktionale und städtebauliche Ergänzung des bestehenden Gebäudeensembles dar.

Diesen Maßnahmen (VEP I – III) liegen folgende Plandarstellungen zugrunde:

VEP Plan I

1) Grundriss Erdgeschoss
2) Grundriss 1. Obergeschoss
3) Grundriss 2. Obergeschoss
4) Grundriss 3. Obergeschoss
5) Grundriss 4. Obergeschoss
6) Grundriss 5. Obergeschoss
7) Ansicht Ost
8) Ansicht Süd

VEP Plan II

1) Schemaschnitt
2) Abstandsflächen

VEP Plan III

1) Fassadenschnitt
2) Fassadenansicht
3) Details Fenster / Loggia / Absturzsicherungen
4) Gestaltungshandbuch

1.5 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1214 ist bislang keine Bebauung vorgesehen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine bauliche Entwicklung auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zu ermöglichen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung des nördlichen Stadteingangs durch eine attraktive und ortsprägende Bebauung
- Weiterentwicklung und Sicherung des bestehenden Unternehmensstandortes der Vorhabenträgerin
- Ermöglichung einer funktionalen Erweiterung des ansässigen Unternehmens der Vorhabenträgerin
- Ergänzung der bestehenden Nutzungsstruktur durch zusätzliche gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
- Aktivierung einer innerstädtischen, bereits erschlossenen Fläche im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung

Die Planung trägt damit den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im LEP Bayern ist im Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ festgelegt. „In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit der Raumordnung und Landesplanung und setzt deren Ziele um.



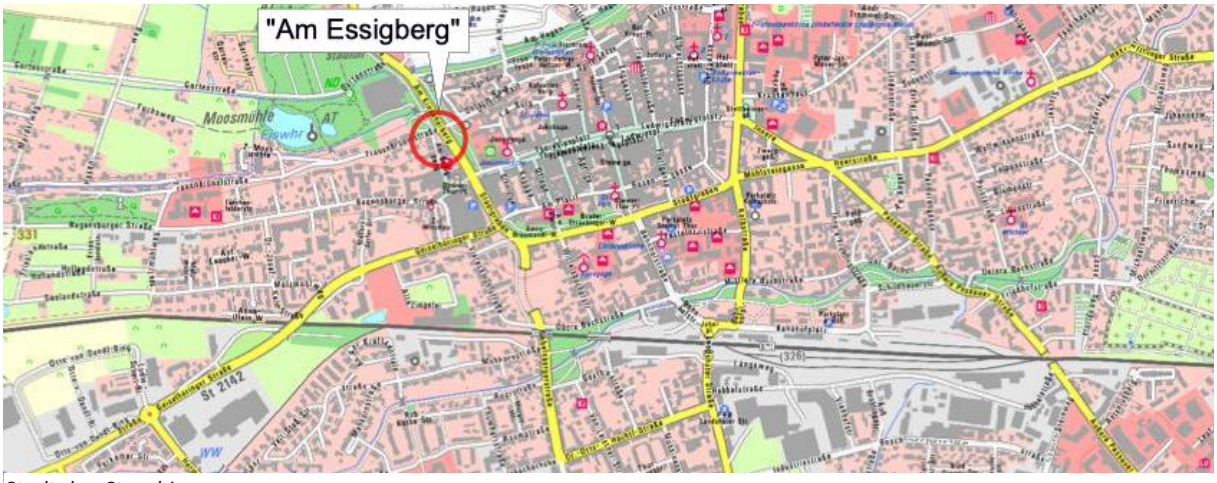
Luftbild mit Geltungsbereich

1.6 Lage in der Stadtstruktur

Die Umgebung ist geprägt durch das angrenzende Ensemble des historischen Stadtkerns sowie der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung des „Theresien-Centers“ mit kerngebietstypischen Nutzungen.

Das Plangebiet bildet einen stadträumlich markanten Bereich am nördlichen Stadteingang.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich der Standort in besonderer Weise für eine bauliche Nachverdichtung sowie für eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen in den oberen Geschossen.

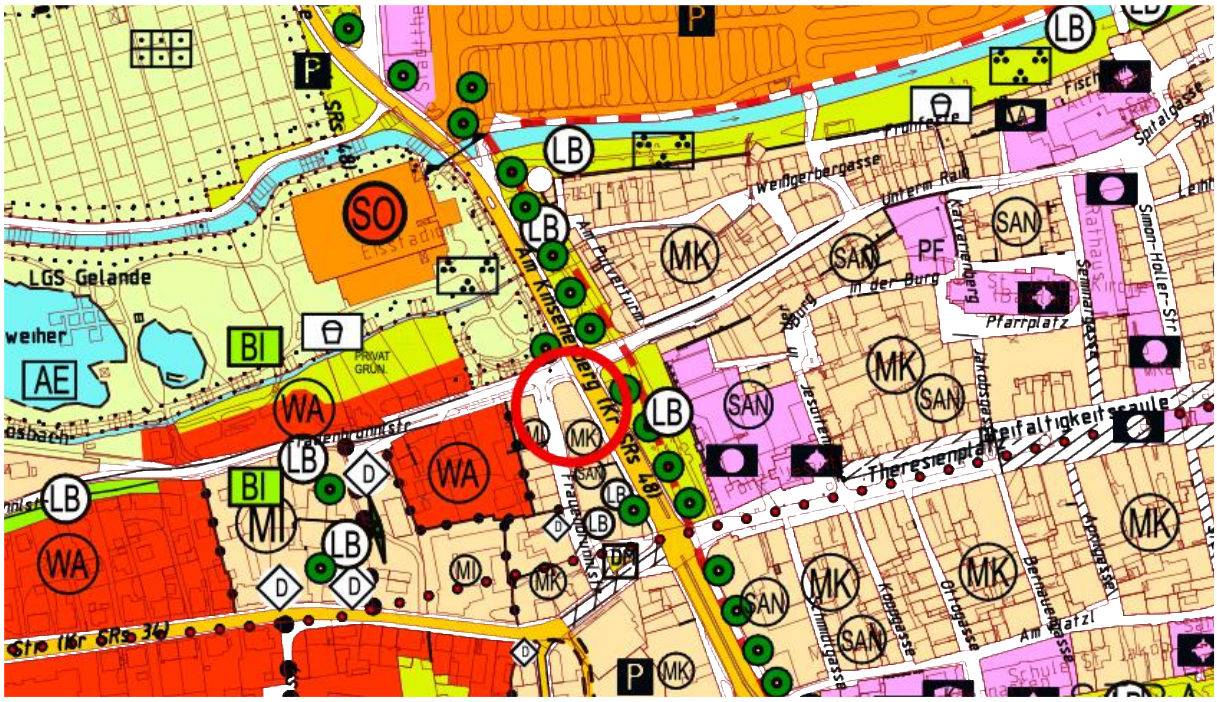


Stadtplan Straubing

1.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit dem 13.07.2006, fortgeschriebener Planstand 11.09.2025) ist der Planungsbereich als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Essigberg“ (Nr. 238) entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Roter Kreis: Lage Plangebiet

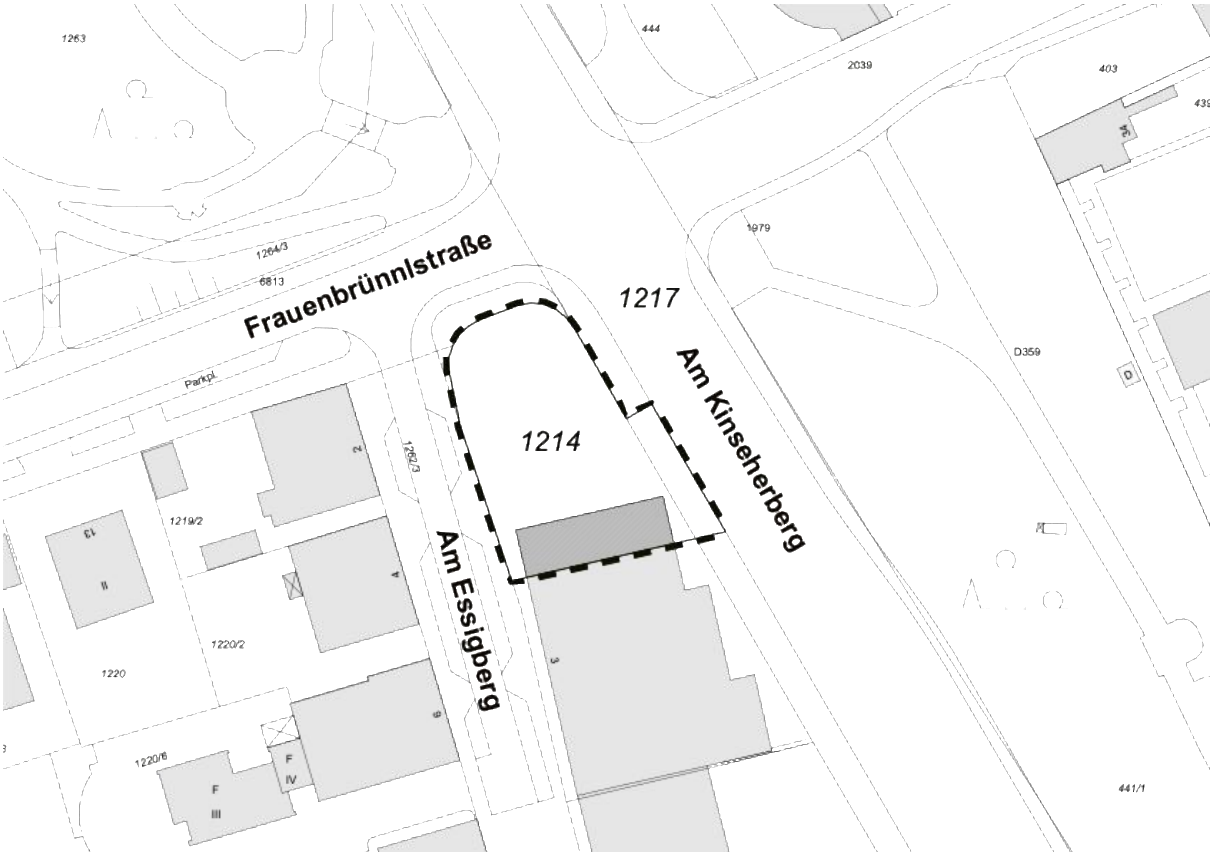
2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Essigberg“ (Nr. 238) umfasst eine Fläche von ca. 670 m².

Er beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 1214 (TF), Gemarkung Straubing.

Darüber hinaus wird eine Teilfläche der öffentlichen Erschließung entlang der Straße „Am Kinseherberg“ in den Geltungsbereich einbezogen (Fl.Nr.: 1217, Gemarkung Straubing).

Die Einbeziehung dieser Fläche erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, da hier die geplante Tiefgaragenzu- und -ausfahrt hergestellt werden soll. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens wird damit eindeutig geregelt und planungsrechtlich gesichert.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Flurnummern

3 Bau-, Grün-, Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich / im näheren Umfeld

3.1 Nutzungen

Östlich des Plangebiets verläuft die Straße „Am Kinseherberg“, die als örtliche Hauptverkehrsstraße eine wichtige Erschließungsfunktion im Stadtgebiet übernimmt.

An der Westseite der Straße ist ein kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen. Die Straße dient insbesondere der Führung des nordöstlichen Verkehrs aus dem Umland in Richtung Innenstadt und weiter in die südlichen und westlichen Stadtteile.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Frauenbrünnlstraße, die überwiegend der Erschließung angrenzender Wohngebiete dient.

Die Straße „Am Essigberg“ ist als Sackgasse ausgebildet und endet in einem Wendehammer. Sie weist eine untergeordnete Erschließungsfunktion auf und dient im Wesentlichen der Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Südlich des Plangebiets befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen aus Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, die in das gewerblich geprägte Umfeld des „Theresien-Centers“ übergehen.

Nördlich der Frauenbrünnlstraße schließt das Naherholungsgebiet entlang des Moosmühlbachs und des Eisweihers an. In einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich das Eisstadion Straubing.

Das Umfeld ist somit durch eine Mischung aus verkehrlich bedeutsamer Erschließungsstruktur, gewerblich geprägten Nutzungen sowie angrenzenden Wohn- und Freiraumbereichen gekennzeichnet.

3.2 Grünstrukturen

Das Plangebiet selbst weist derzeit im Wesentlichen keine ausgeprägten Grünstrukturen auf. Die Fläche wird überwiegend als Parkplatz genutzt und ist entsprechend versiegelt. Randlich befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Frauenbrünnlstraße einzelne Bäume sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Am Kinseherberg“ Strauch- und Gehölzstrukturen.

Entlang der Straße „Am Kinseherberg“ befindet sich ein straßenbegleitender Geh- und Radweg mit angrenzenden Grünflächen, die das Straßenbild gliedern und eine trennende Funktion zwischen Verkehrsfläche und Bebauung übernehmen.

Nördlich der Frauenbrünnlstraße schließen größere zusammenhängende Freiflächen an, die Teil des Naherholungsbereichs entlang des Moosmühlbachs und des Eisweihers sind. Diese Grün- und Wasserflächen übernehmen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion sowie eine Erholungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Im südlichen Umfeld des Plangebiets sind nur untergeordnet private Grünflächen vorhanden; das Umfeld ist hier überwiegend durch bauliche Nutzungen geprägt.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im unmittelbaren Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung innerhalb des Plangebiets stellt die geplante bauliche Entwicklung keine erstmalige Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Freiflächen dar.

3.3 Leitungsbestand

Im Bereich des Plangebiets sowie entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.

Diese umfassen insbesondere Leitungen für die Stromversorgung, Telekommunikation sowie die öffentliche Entwässerung im Straßenraum.

Die konkrete Lage vorhandener Leitungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Durch die geplante Errichtung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt im Bereich des Geh- und Radwegs an der Straße „Am Kinseherberg“ kann eine Anpassung oder Sicherung vorhandener Leitungen erforderlich werden.

Die Funktionsfähigkeit der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bleibt grundsätzlich gewährleistet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Leitungsanlagen ist nicht zu erwarten.

4 Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Höhenlage

Das Gelände im Bereich des Plangebiets weist eine weitgehend ebene Topografie auf und orientiert sich höhenmäßig an den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die geplante Höhenlage des Erdgeschosses sowie der Tiefgarage wird zwischen ca. 325,10 m über NHN und 326,50 m über NHN liegen.

Die Bezugshöhe zur Bemessung der maximalen Wandhöhe liegt bei 326,50 m über NHN.

4.2 Baugrund / Grundwasser

Erkenntnisse über besondere Baugrundverhältnisse liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Bebauung im Umfeld sind keine außergewöhnlichen Gründungsverhältnisse zu erwarten.

Hinweise auf anstehendes Grundwasser im für die Bebauung relevanten Bereich liegen nicht vor.

Unabhängig davon sind die Baugrundverhältnisse im Rahmen der Ausführungsplanung durch geeignete Untersuchungen zu klären.

4.3 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Das Grundstück ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Freistaats Bayern nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

4.4 Kriegseinwirkungen

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

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Unabhängig davon bleibt die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten unberührt. Sollten Hinweise auf Kampfmittel festgestellt werden, sind die zuständigen Stellen unverzüglich zu informieren.

Sofern im Zuge der Bauausführung Maßnahmen mit tiefgreifenden Eingriffen in den Boden, insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung von Baugrubenumschließungen (z. B. Spundwänden), erforderlich werden, wird vor Beginn der Arbeiten – soweit erforderlich – eine fachgutachterliche Kampfmitteluntersuchung durchgeführt.

Entsprechende textliche Hinweise sind in den planlichen und textlichen Festsetzungen/Hinweisen unter III.1.1 enthalten.

5 Immissionsschutz

5.1 Verkehrliche Situation und Verkehrsverlagerung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Straßen „Am Kinseherberg“, „Frauenbrünnlstraße“ sowie „Am Essigberg“.

Die Straße „Am Kinseherberg“ ist als örtliche Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung einzustufen. Die Straße „Am Essigberg“ hingegen ist als Sackgasse ausgebildet und weist lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion auf.

Im bisherigen Zustand erfolgt die Erschließung der angrenzenden Nutzungen teilweise über die Straße „Am Essigberg“.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ausschließlich über die Straße „Am Kinseherberg“ hergestellt.

Hierdurch wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße „Am Essigberg“ vermieden. Vielmehr ist von einer verkehrlichen Entlastung auszugehen, da Fahrbewegungen künftig auf die leistungsfähigere und verkehrlich bereits stark geprägte Straße „Am Kinseherberg“ verlagert werden.

Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Straße „Am Essigberg“ ist daher nicht zu erwarten.

5.2 Lärmsituation und Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

Die maßgebliche Lärmquelle im Umfeld des Plangebiets ist der Verkehr auf der Straße „Am Kinseherberg“.

Durch die Verlagerung der Tiefgaragenerschließung auf diese Straße wird der zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehr in einen Bereich geführt, der bereits durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist. Eine wesentliche Erhöhung des vorhandenen Geräuschpegels ist daher nicht zu erwarten.

Für die westlich der Straße „Am Essigberg“ gelegene Wohnbebauung ergibt sich im Vergleich zur bisherigen Erschließungssituation keine zusätzliche Belastung. Vielmehr wird durch die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt eine Reduzierung von Fahrbewegungen im unmittelbaren Nahbereich dieser Wohnbebauung erreicht.

Darüber hinaus wirkt der geplante Baukörper entlang der Straße „Am Kinseherberg“ als bauliche Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm dieser Hauptverkehrsstraße.

Durch die räumliche Stellung und Höhenentwicklung des Gebäudes wird eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung zugunsten der westlich gelegenen Wohnbebauung erzielt.

Insgesamt ist daher keine Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten. Vielmehr kann im Bereich der Straße „Am Essigberg“ von einer Verbesserung der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Situation ausgegangen werden.

Die Einhaltung der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen schalltechnischen Nachweis belegt. Hierbei werden insbesondere die Auswirkungen der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie der zugehörigen technischen Anlagen berücksichtigt.

5.3 Gebietstypische Immissionssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits als Kerngebiet (MK) festgesetzten Bereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163).

Kerngebiete sind gemäß § 7 BauNVO vorwiegend durch Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt. Wohnnutzungen sind grundsätzlich zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung des Gebiets vereinbar sind.

Das Umfeld des Plangebiets weist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzungen auf. Die vorhandene Gebietsprägung ist daher nicht ausschließlich gewerblich, sondern bereits heute durch eine funktionale Mischung gekennzeichnet.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung ist ausschließlich in den oberen Geschossen (3. bis 5. Obergeschoss) vorgesehen. In den unteren Geschossen bleiben kerngebietstypische Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe dominierend.

Durch diese vertikale Gliederung der Nutzungen wird der gebietstypischen Struktur Rechnung getragen und gleichzeitig eine verträgliche Integration von Wohnnutzungen ermöglicht.

Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist das Plangebiet bereits durch verkehrstypische Geräuschimmissionen vorgeprägt. Diese Immissionssituation entspricht der typischen Lage eines innerstädtischen Kernbereichs.

Eine unzumutbare Erhöhung der bestehenden Immissionsbelastung ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewährleistet.

6 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines kartierten Bereichs für Bau- oder Bodendenkmäler.

Es grenzt jedoch an den denkmalgeschützten Bereich der Straubinger Neustadt an.

Vor diesem Hintergrund wurden die städtebauliche Konzeption sowie die gestalterische Ausformulierung des Baukörpers unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange entwickelt.

Die Höhenentwicklung, die Baukörpergliederung sowie die architektonische Gestaltung sind darauf ausgerichtet, eine verträgliche Einfügung in das angrenzende historische Stadtgefüge sicherzustellen.

Durch die verbindliche Festlegung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wird gewährleistet, dass die abgestimmte städtebauliche und gestalterische Konzeption umgesetzt wird.

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen von Bau- oder Bodendenkmälern zu erwarten.

Unabhängig davon unterliegen etwaige archäologische Funde der Meldepflicht gemäß den einschlägigen denkmalrechtlichen Vorschriften.



Auszug BayernAtlas – Bau- und Bodendenkmäler

7 Planungskonzept und Erläuterung zu den Festsetzungen

7.1 Städtebauliches Konzept und planerische Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Essigberg“ (Nr. 163/1) wird die bislang als Parkplatz genutzte Fläche städtebaulich neu geordnet und in das bestehende bauliche Umfeld integriert.

Das Plangebiet befindet sich in stadträumlich markanter Lage am nördlichen Stadteingang von Straubing. Der Standort weist aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der angrenzenden Nutzungsstrukturen eine besondere städtebauliche Bedeutung auf.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gebäudekomplex funktional zu erweitern und zugleich eine qualitätsvolle räumliche Fassung des Straßenraums entlang der Straße „Am Kinseherberg“ zu schaffen.

Der Baukörper wird so positioniert, dass eine klare Raumkante zur Hauptverkehrsstraße entsteht. Dadurch wird der bislang offen wirkende Bereich räumlich gefasst und städtebaulich geordnet.

Gleichzeitig übernimmt das Gebäude eine schallabschirmende Funktion gegenüber dem Verkehrslärm der Straße „Am Kinseherberg“ zugunsten der westlich gelegenen Wohnbebauung.

Die geplante Bebauung trägt somit sowohl zur stadträumlichen Aufwertung des nördlichen Stadteingangs als auch zur Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im angrenzenden Wohnumfeld bei.

7.2 Baukörperstellung und Höhenentwicklung

Die Stellung des Baukörpers orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie an der angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Höhenentwicklung ist so gewählt, dass eine verträgliche Einfügung in das Umfeld gewährleistet wird und zugleich eine stadträumlich wirksame Akzentuierung an der Hauptverkehrsstraße erfolgt.

Durch die gestaffelte Nutzungsverteilung – gewerbliche und kerngebietstypische Nutzungen in den unteren Geschossen, Wohnnutzung in den oberen Geschossen – wird eine funktionale und vertikale Gliederung des Baukörpers erreicht.

Diese vertikale Nutzungsmischung entspricht dem Charakter eines innerstädtischen Bereichs mit gemischter Prägung und trägt zu einer nachhaltigen Flächennutzung bei.

7.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Kinseherberg“.

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wird im Bereich des dortigen Geh- und Radwegs angeordnet.

Durch diese Lösung wird die Straße „Am Essigberg“ von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr freigehalten. Die Sackgassenstruktur bleibt erhalten, wodurch die Wohnqualität im westlich angrenzenden Bereich gesichert wird.

Die Erschließung über die leistungsfähigere Hauptverkehrsstraße stellt eine städtebaulich und verkehrlich sinnvolle Lösung dar.

7.4 Stellplätze

Die Stellplatzversorgung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind 16 Kfz-Stellplätze als Doppelparker innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Dieses Stellplatzangebot bildet die Grundlage des abgestimmten Nutzungskonzepts und der städtebaulichen Konzeption.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16. Juni 2021 wurde festgestellt, dass die Herstellung zusätzlicher Stellplätze – etwa durch die Errichtung weiterer Untergeschosse, den Einbau eines Kfz-Aufzugs oder die Anordnung von Stellplätzen im Erdgeschoss – zu einer erheblichen Beeinträchtigung der architektonischen Qualität sowie der angestrebten stadträumlichen Ausprägung als Dominante am Stadteingang führen würde. Zudem würde hierdurch eine unverhältnismäßige Baukostenerhöhung eintreten, welche die Realisierbarkeit des Vorhabens insgesamt gefährden könnte.

Vor diesem Hintergrund wurde einer Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der maximal 28 auf dem Baugrundstück nicht nachweisbaren KFZ – Stellplätzen zugestimmt. Eine Ablösevereinbarung ist im Durchführungsvertrag getroffen.

Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Stellplatzanzahl sowie der in Aussicht gestellten Stellplatzablöse ist die Stellplatzfrage im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens abschließend geregelt.

7.5 Gestalterische Ausformulierung und Denkmalbezug

Das Plangebiet grenzt an den denkmalgeschützten Bereich der Straubinger Altstadt an.

Vor diesem Hintergrund wurde der Baukörper in seiner Kubatur, Höhenentwicklung und architektonischen Ausformulierung so entwickelt, dass eine verträgliche Einfügung in das stadträumliche Umfeld gewährleistet wird.

Durch den verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB wird sichergestellt, dass die abgestimmte gestalterische Konzeption umgesetzt wird.

Die Planung berücksichtigt damit sowohl die stadträumliche Bedeutung des Standorts als auch die denkmalpflegerischen Belange im Umfeld.

7.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie an der stadträumlichen Zielsetzung, den Straßenraum entlang der Hauptverkehrsstraße klar zu definieren und eine stadträumlich wirksame Akzentuierung im Bereich des Stadteingangs zu ermöglichen.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Belichtung oder auf die Belüftung angrenzender Grundstücke sind nicht zu erwarten.

7.7 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden vollständig eingehalten.

Die Abstandsflächen fallen im Wesentlichen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen („Am Kinseherberg“, „Frauenbrünnlstraße“ sowie „Am Essigberg“).

Eine Überschreitung der jeweiligen Straßenmitten erfolgt nicht.

Damit ist gewährleistet, dass keine Abstandsflächen auf benachbarte private Grundstücke übergreifen und keine Belastung angrenzender Grundstücke entsteht.

Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen sind eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie ein angemessener sozialer Abstand zur Nachbarbebauung sichergestellt.

Nach der Rechtsprechung spricht die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen regelmäßig dafür, dass ein Bauvorhaben nicht rücksichtslos im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ist.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten.

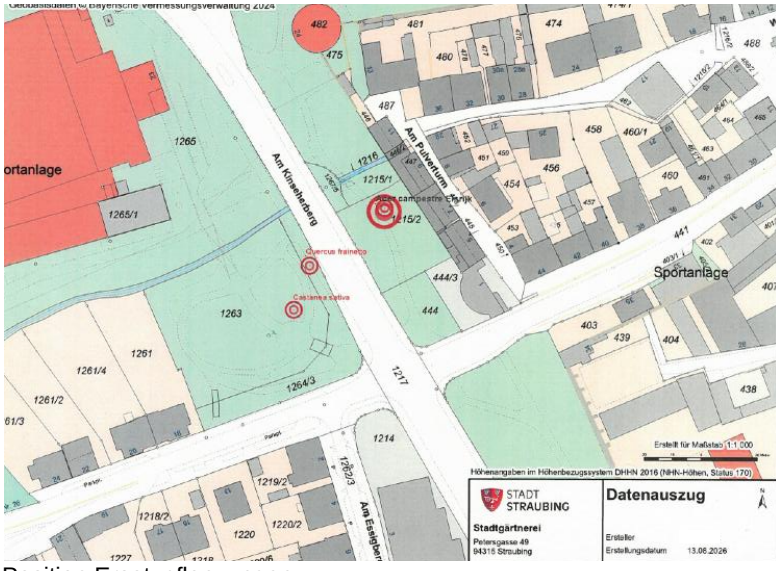
8 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Frauenbrünnlstraße befinden sich einzelne Bäume; entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Am Kinseherberg“ bestehen Gehölzstrukturen. Im Bereich des Vorhabengrundstücks sowie unmittelbar angrenzend hierzu befinden sich insgesamt fünf Bestandsbäume. Dabei handelt es sich um drei Winterlinden, einer Birke und einen Spitzahorn Vier der Bäume befinden sich auf dem Vorhabengrundstück, eine Winterlinde steht nördlich angrenzend auf öffentlichem Grund auf dem Flurstück Nr. 1262.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die vorhandenen Gehölzbestände entfernt, da sie mit der geplanten Baukörperstellung, den erforderlichen Geländeanpassungen sowie der Tiefgaragenerschließung nicht vereinbar sind. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der baulichen Anforderungen des Vorhabens nicht möglich.

Für drei ausgleichspflichtige Bäume im nördlichen Bereich des Vorhabens, bestehend aus einer Winterlinden und einem Spitzahorn auf dem Vorhabengrundstück, sowie einer Winterlinde auf städtischem Grundstück (Flr.Nr. 1262) erfolgt der erforderliche Baumausgleich durch eine Ersatzzahlung an die Stadt Straubing. Zum Ausgleich für die Entnahme der ausgleichspflichtigen Bäume werden außerhalb des Plangebiets Ersatzpflanzungen auf Flächen des ehemaligen Landesgartenschaugeländes durchgeführt. Vorgesehen sind die Pflanzung einer Edelkastanie (Castanea sativa) auf Flurstück Nr. 1263, einer Ungarischen Eiche (Quercus frainetto) auf Flurstück Nr. 1264/3 sowie eines Feldahorns der Sorte Acer campestre 'Elsrijk' auf Flurstück Nr. 1215/2. Die Lage der Ersatzpflanzungen ist in der unten aufgeführten Übersichtskarte dargestellt.

Die im östlichen Grundstücksbereich vorhandene Winterlinde sowie die Birke weisen einen Zustand auf, der keine Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen begründet.



Position Ersatzpflanzungen

Regelungen zu erforderlichen Ersatzzahlungen sind im Durchführungsvertrag getroffen.

Belange des Artenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen Prägung des Plangebiets, der innerörtlichen Lage sowie der bereits anthropogen überformten Freiflächen ist nicht ersichtlich, dass mit der Planung ein Eingriff in artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen verbunden wäre. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer erheblichen Störung geschützter Arten, ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar. Unabhängig davon sind notwendige Gehölzentfernungen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz durchzuführen.

Die angrenzenden Freiraumstrukturen im Umfeld bleiben hiervon unberührt. Östlich der Straße „Am Kinseherberg“ befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche mit parkartigem Charakter. Nördlich der Frauenbrünnlstraße schließen zusammenhängende Grün- und Naherholungsflächen entlang des Moosmühlbachs und des Eisweihers an. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung übergeordneter Grünzüge oder stadtklimatisch bedeutsamer Freiflächen.

Da das Grundstück bereits weitgehend versiegelt ist, stellt die Planung keine erstmalige Überbauung bislang unversiegelter Freiflächen dar. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen wird das Gebäude mit extensiv begrünten Dachflächen ausgeführt. Die Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Reduzierung von Aufheizeffekten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Freiraumstruktur im städtebaulichen Zusammenhang ist daher nicht zu erwarten.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt. Die Versorgung erfolgt von der Straße „Am Essigberg“.

9.2 Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Es ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m3/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 Lösch- wasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210 - Löschwasserteiche, DVGW-Prüfzeichen für Hydranten). Hydranten müssen einen Mindestdruck von 1,5 bar aufweisen. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen.

Gemäß Brandschutzkonzept und Abstimmung mit der Feuerwehr sind Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf dem Vorhabengrundstück nicht erforderlich.

9.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Oberflächenwasser gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Straße „Am Kinseherberg“ und „Am Essigberg“ eingeleitet. Eine Hebeanlage ist nicht vorgesehen.

9.4 Niederschlagswasser-Management

Aufgrund der Topografie, der beengten Platzverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Es kann in den Mischwasserkanal in der Straße „Am Kinseherberg“ und „Am Essigberg“ eingeleitet werden. Flachdächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Die Rückhaltung auf begrünten Dächern hat durch Verdunstung und Kühlung zudem positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

9.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH gewährleistet.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an den durchgehenden Erschließungsstraßen bereitzustellen.

9.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist gewährleistet.

9.8 Energieversorgung

Zur Stromversorgung sind Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern geplant. Die Heizung und Warmwasserbereitung ist über Luft-Wasser-Wärmepumpen oder dem Anschluss an die bestehende Heizungsanlage vorgesehen.

9.9 ÖPNV / sanfte Mobilität

Das Plangebiet ist über die etwa 250 m entfernte Stadtbushaltestelle „Viereckmühlstraße“, Ecke „Geiselhöringer Straße“, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Linie 3 fährt u.a. den Stadtplatz (Ludwigsplatz) und den Bahnhof an. Außerhalb der Bus-Betriebszeiten steht das Anruf-Sammeltaxi zur Verfügung.

Die Umsteigestelle Ludwigsplatz, die von allen Stadtbuslinien bedient wird, ist fußläufig 600 m entfernt. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof Straubing beträgt ca. 1,1 km. Hier besteht auch Anschluss zu den Regionalbuslinien der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL).

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung berücksichtigt die Ziele des § 1a Abs. 5 BauGB sowie die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung.

Durch die Entwicklung einer bereits weitgehend versiegelten innerstädtischen Fläche wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen vermieden. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

10.1 Flächensparende Bauweise und kompakte Struktur

Die bauliche Entwicklung erfolgt in kompakter Bauweise mit mehrgeschossiger Ausnutzung des Grundstücks.

Durch die vertikale Nutzungsmischung wird eine effiziente Flächennutzung erreicht und der Flächenverbrauch im Verhältnis zur geschaffenen Nutzfläche reduziert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die leistungsfähige Straße „Am Kinseherberg“. Dadurch wird zusätzlicher Verkehr in der Straße „Am Essigberg“ vermieden, was zu einer Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen in diesem Bereich beiträgt.

10.2 Regenerative Energieerzeugung

Auf den Dachflächen ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Die Eigenstromerzeugung trägt zur Reduzierung des externen Energiebezugs bei und mindert die CO_2-Emissionen des Gebäudebetriebs.

Die Dachflächen werden zusätzlich extensiv begrünt. Die Dachbegrünung wirkt temperaturausgleichend, verbessert das Mikroklima und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

10.3 Sommerlicher Wärmeschutz und Gebäudekühlung

Bei der Planung des Gebäudes wird besonderer Wert auf einen effizienten sommerlichen Wärmeschutz gelegt. Ziel ist es, eine energetisch nachhaltige Gebäudekühlung weitgehend ohne konventionelle Klimaanlagen zu ermöglichen.

Moderne Bürogebäude können durch folgende bauliche und technische Maßnahmen auch ohne klassische Kompressionskälteanlagen betrieben werden:

- optimierte Gebäudeausrichtung und Fassadengliederung
- außenliegender Sonnenschutz zur Vermeidung solarer Wärmeeinträge
- hochwärmegedämmte Gebäudehülle
- reduzierte Fensterflächenanteile auf stark sonnenexponierten Fassaden
- Nutzung thermischer Speichermassen im Gebäude
- Nachtlüftung zur passiven Abkühlung der Bauteile
- bedarfsgeregelte mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Durch diese Maßnahmen kann eine Überhitzung der Innenräume vermieden und ein behagliches Raumklima gewährleistet werden, ohne dass ein dauerhaft energieintensiver Kühlbetrieb erforderlich ist.

Der Verzicht auf konventionelle Klimaanlagen reduziert den Primärenergiebedarf sowie die sommerlichen Lastspitzen im Stromnetz.

10.4 Anpassung an den Klimawandel

Die Dachbegrünung trägt neben der energetischen Wirkung zur Verdunstungskühlung und zur Reduzierung von Hitzeinseln bei.

Durch die kompakte Bauweise wird der Anteil versiegelter Außenflächen minimiert.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser über begrünte Dachflächen leistet zudem einen Beitrag zur Starkregenvorsorge und zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsinfrastruktur.

Die Planung leistet somit sowohl einen Beitrag zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung im innerstädtischen Kontext.

10.5 Gesamtbewertung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird den Planungsleitlinien der §§ 1 und 1a BauGB Rechnung getragen.

Die Planung berücksichtigt sowohl energetische Anforderungen als auch Maßnahmen zur Anpassung anzunehmende sommerliche Hitzeperioden.

Nachteilige klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Essigberg“ (Nr. 163/1) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Bereich des nördlichen Stadteingangs von Straubing geschaffen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebauliche Aufwertung des bislang als Parkplatz genutzten Grundstücks durch eine klare Raumkante entlang der Straße „Am Kinseherberg“
- Stärkung des bestehenden Unternehmensstandorts durch Erweiterung und funktionale Ergänzung
- Vertikale Nutzungsmischung aus kerngebietstypischen Nutzungen und Wohnen in den oberen Geschossen
- Verkehrliche Entlastung der Straße „Am Essigberg“ durch Verlagerung der Tiefgaragenerschließung auf die leistungsfähige Straße „Am Kinseherberg“
- Keine zusätzliche Belastung angrenzender Wohnbebauung, vielmehr schallabschirmende Wirkung des Baukörpers
- Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ohne Belastung benachbarter Grundstücke
- Keine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bereiche, Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange durch verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan

- Klimaschutzbeitrag durch Innenentwicklung, kompakte Bauweise, Photovoltaikanlage und Dachbegrünung, Nachverdichtung
- Keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen, da das Grundstück bereits weitgehend versiegelt ist

Die Planung entspricht den Planungsleitlinien des § 1 BauGB sowie den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Nachteilige städtebauliche oder umweltbezogene Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

12 Anlagen

12.1 Besonnungsstudie, bestehende Nachbarbebauung

vom 26.02.2026
PURE GRUPPE Architektengesellschaft mbH, Regensburg

12.2 Stellungnahme zur geplanten Erschließung der Tiefgarage über die Straße „Am Kinseherberg“

vom 13.08.2020
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München