

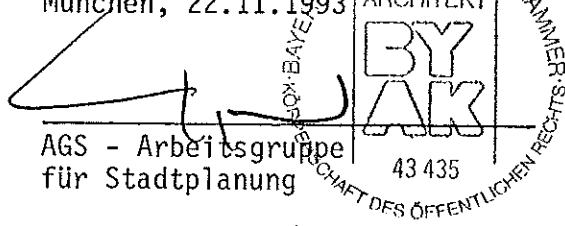
STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN ZENTRUM – OST

Begründung

Aufgestellt:

München, 22.11.1993



AGS - Arbeitsgruppe
für Stadtplanung

43 435

Hauzenberg, 24. Okt. 1996

A handwritten signature in black ink, likely of the Mayor, is written over a horizontal line.

Der Bürgermeister

1. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zentrum-Ost" erstreckt sich über den nordöstlichen Bereich des unmittelbaren Stadtkerns und wird begrenzt durch folgende Plätze und Straßen: Marktplatz, Am Rathaus, Schulstraße, Fritz-Weidinger-Straße, Posthalterweg.

Das Gebiet umfaßt einerseits die relativ dichte, gemischt genutzte Bebauung entlang des Straßenzuges Marktplatz - Am Rathaus, andererseits größere unbebaute, derzeit z.T. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an Posthalterweg und Fritz-Weidinger-Straße.

Das Gelände ist zum Marktplatz hin annähernd eben und fällt nach Nordosten ziemlich steil zur Fritz-Weidinger-Straße ab.

2. Planungsanlaß

Mit bedingt durch die zentrale Lage, ist das Gebiet gegenwärtig verschiedenen Veränderungstendenzen ausgesetzt. Maßgeblich ist dabei in erster Linie eine erhebliche Nachfrage nach Verkaufs- und Büroflächen. Folgen davon sind im Gebiet am Marktplatz und Am Rathaus eine hohe Überbauung der Grundstücksflächen, die Verdrängung von Wohnnutzung und die Umgestaltung und Beseitigung von z.T. ortsbildprägenden Gebäuden. Die Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen schlägt sich auch in der Absicht eines Grundeigentümers nieder, auf seinem Grundstück ein Einkaufszentrum errichten zu wollen.

Weitere Nutzungsansprüche ergeben sich als Folge des am 6.7.1992 vom Stadtrat beschlossenen Verkehrskonzeptes. Vorgesehen ist eine Erweiterung der am Posthalterweg liegenden Stellplatzkapazitäten und deren Anbindung an die Kusserstraße mittels einer neu zu schaffenden Straßenverbindung. Schließlich soll auch die Fläche für einen zentrumsnahen Omnibusbahnhof gesichert werden.

3. Ziele und Maßnahmen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die geschilderten Veränderungstendenzen zu steuern und in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren, in welchem Nutzungskonflikte minimiert werden. Vorrangig soll dabei die vorhandene kleinstädtische Nutzungsmischung mit einem nicht unerheblichen Anteil an Wohnnutzung erhalten sowie das Stadtbild in seinen prägenden Bestandteilen gewahrt und im Neubaubereich fortentwickelt werden.

3.1. Nutzungen

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Damit in Einklang stehen die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB von 1988, die ebenfalls für dieses Gebiet eine Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung empfehlen. Zu diesem Zweck wird im besonderen Wohngebiet WB 1 festgesetzt, daß ein Drittel der Geschoßflächen für Wohnungen vorbehalten bleibt. Flankierend dazu sollen durch Beschränkung der Innenhofbebauung ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiraumqualität gewährleistet werden, wie sie für Wohnnutzung unabdingbar sind. Nutzungen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen könnten, werden ausgeschlossen.

Für das besondere Wohngebiet WB 2 wird auf die Festlegung eines minimalen Geschoßflächenanteils für Wohnungen verzichtet; die Wohnnutzung ist hier gegenwärtig nicht dominierend und kommt für einen Teil der beabsichtigten Bebauung auch nicht in Frage.

Das Grundstück Flur-Nr. 48 am Posthalterweg/Fritz-Weidinger-Straße wird als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Diese "Zentrumserweiterung" soll solche Betriebe aufnehmen, die aufgrund ihrer Flächenansprüche im besonderen Wohngebiet nicht zulässig sind, deren Ansiedlung "auf der grünen Wiese" - d.h. an der Peripherie - jedoch die Einzelhandelszentralität des Stadtkerns gefährden würde und deshalb planerisch unerwünscht ist. Um diese Sondergebietsausweisung zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

3.2. Stadtgestalt

Die Bebauung am Marktplatz hat im Lauf der Zeit durch Umbauten und Fassadenveränderungen viel von ihrer ursprünglichen Geschlossenheit eingebüßt. Bauweise und Baukörpervolumina blieben jedoch weitgehend erhalten, und haben in ihrer Gesamtheit ortsbildprägende Qualität. Sie werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, Geschoßanzahl und Dachformen festgeschrieben. Gleiches gilt für die ortstypische Bauweise in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Im Bereich "Am Rathaus" ist die Bebauung weniger einheitlich und durch jüngere Baumaßnahmen zusätzlich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird zumindest auf lange Sicht wieder eine befriedigende Gesamtgestalt angestrebt.

Für das besondere Wohngebiet WB 2 und das Sondergebiet war eine vollkommen neue Baustruktur zu entwickeln. Dabei wurde Wert darauf gelegt, die nutzungsbedingt großen Baumassen sinnvoll zu gliedern und durch Vorgabe von Gelände- und Dachhöhen eine dem Gelände angepaßte, in der Höhenentwicklung verträgliche Anordnung der Baukörper zu gewährleisten.

3.3. Verkehr

Auf den Grundstücken am Posthalterweg werden entsprechend den Vorgaben von Flächennutzungsplan, Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und Verkehrsgutachten Stellplatzflächen z.T. oberirdisch, z.T. in einer Parkgarage ausgewiesen. Über die Mitnutzung der im Sondergebiet zu schaffenden Stellplätze durch die Öffentlichkeit muß eine vertragliche Regelung mit dem Grundeigentümer getroffen werden.

Weiterhin wird im Bebauungsplan eine Straßenverbindung zwischen diesen Stellplatzflächen und der Kusserstraße festgelegt. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Umgestaltung des Marktplatzes in eine Fußgängerzone, wodurch der Posthalterweg seine zweite Anbindung an das Straßennetz verloren hat und faktisch zur Sackgasse wurde.

Für den Omnibusbahnhof wird eine Fläche angrenzend an den Kreuzungsbereich von Fritz-Weidinger-, Schul- und Eckmühlstraße vorgesehen. Eine Realisierung ist erst nach einem Neubau des Rathauses an anderer Stelle und einem Abriß des bestehenden Baukomplexes auf Flur-Nr. 38/3 möglich.

3.4. Grüngestaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen Birkenalleen in Teilbereichen von Fritz-Weidinger-Straße und Posthalterweg. Außerdem weisen die Grundstücke Flur-Nrn. 35, 36/2, 40, 43 und 48 z.T. alte Obstbaumbestände auf. Soweit nicht durch Bebauung oder Erschließungsmaßnahmen eine Beseitigung unumgänglich ist, wird die Erhaltung dieses Baumbestandes festgesetzt. Für die Birkenalleen ist eine Ergänzung bzw. Weiterführung beabsichtigt.

Die vorhandenen Obstgärten stellen eine der letzten Grünflächen im unmittelbaren Zentrumsbereich dar und sind im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Im übrigen soll durch entsprechende Pflanzfestsetzungen eine angemessene Eingrünung sowohl der neu zu errichtenden Gebäude als auch der vorhandenen Innenhöfe sichergestellt werden.

4. Auswirkungen

Vom Bau der Verbindungsspanne zwischen Kusserstraße und Posthalterweg, von der Ausweisung der öffentlichen Parkanlage, sowie von der Vergrößerung der Stellplatzflächen am Posthalterweg wird privater Grundbesitz direkt betroffen. Die Stadt beabsichtigt, im Einvernehmen mit den Grundeigentümern diese Flächen zu erwerben bzw. durch geeignete Maßnahmen wie Grundstückstausch, Nutzungsverträge etc. Ausgleich für entstehende Nachteile zu schaffen.

Im besonderen Wohngebiet WB 2 folgt die geplante Bebauung nicht in allen Einzelheiten den bestehenden Grundstücksgrenzen. Im Zuge eines Umlegungsverfahrens sollen die bodenordnerischen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden; zugleich können durch das wesentlich erhöhte Baurecht die Nutzungseinschränkungen durch die Ausweisung des "Stadtparkes" kompensiert werden.

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wird bezüglich der Mitnutzung der Stellplätze auf Flur-Nr. 48 durch die Öffentlichkeit mit dem Grundeigentümer eine vertragliche Regelung getroffen werden.

Die für o.a. Ankäufe und Entschädigungen erforderlichen Finanzmittel müssen im Stadthaushalt bereitgestellt werden. Für die Parkgarage am Posthalterweg und den städtischen Kostenanteil an den Stellplätzen auf Flur-Nr. 48 wird eine Förderung aus Städtebaumitteln beantragt.