



# GRIESBACH IM ROTTAL ALTSTADT QUARTIER STADTPLATZ NORD

## BEBAUUNGSPLAN „HOLZINGERWEG“

Begründung

30.11.1993

1.ÄNDERUNG 28.6.1994

BEBAUUNGSPLAN:  
ARCHITEKTURBÜRO  
MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING

*M.F.G.*

GRÜNORDNUNGSPLAN:  
ELISABETH SELBACH DIPL. ING.  
FÜR GARTEN- U. LANDSCHAFTSGESTALTUNG  
AM SCHULHÜGEL 15  
94086 GRIESBACH IM ROTTAL

*Elisabeth Selbach*

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeine Hinweise zur Planung

Für die Stadt Griesbach i. Rottal ist neben der Weiterentwicklung des Thermalkurviertels die Wiederbelebung der Altstadt von entscheidender Bedeutung.

Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Altstadt soll sowohl durch Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wie auch durch umfassende Erneuerung im Bereich der privaten Baustruktur erreicht werden. Die Entwicklung soll quartierweise geplant und realisiert werden.

Grundlage hierzu bilden

- der Entwicklungsplan Griesbach i. Rottal von 1987,
- der Städtebauliche Rahmenplan Altstadt von 1988 mit vorangegangener Voruntersuchung.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die komplexe Aufgabenstellung und die schwierige städtebauliche Einbindung in einem Plangutachten "Stadtplatz Nord" von 1991 alternative Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, die bereits vor dem Bebauungsplanverfahren im Stadtrat grundsätzlich beraten werden konnten.

Am 20.10.1993 wurde im Bauausschuß der Stadt Griesbach i. Rottal beschlossen, daß die Planungsalternativen N3 des Plangutachtens Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan "Holzingerweg" sein sollten.

### 2. Planungsziele

Im Planungsgebiet "Stadtplatz Nord" soll ein weiterer Abschnitt einer umfassenden Erneuerung der Altstadt in Griesbach i. Rottal realisiert werden. Unter Abstimmung von privaten und öffentlichen Interessen soll das Quartier funktional in wesentlichen Teilen neu geordnet und weiterentwickelt werden.

Mit den baulichen Maßnahmen werden sowohl bei den privaten Gebäuden und Freiräumen als auch im Bereich des öffentlichen Stadtraumes wesentliche gestalterische Verbesserungen angestrebt. Die Verbesserungen im Quartier "Stadtplatz Nord" sollen auch zur Aufwertung des gesamten Umfeldes führen.

Über die Bereiche von Neubaumaßnahmen hinaus soll durch die Bauleitplanung auch für die Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ein Rahmen vorgegeben werden.

Folgende Zielsetzungen werden für die Planung im einzelnen festgehalten:

- Tiefgaragenstellplätze im Altstadtzentrum.

Die privaten Tiefgaragen im Planungsgebiet sind ein wesentlicher Bestandteil des dezentralen Parkierungskonzeptes. Durch die Anordnung der Tiefgaragen unter den privaten Gebäuden soll eine notwendige Entlastung hinsichtlich der ausgereizten Parkraumnot am Stadtplatz erreicht werden. Die geplanten Tiefgaragen können nach Bedarf mit einem Verbindungstunnel untereinander verbunden werden, so daß im günstigsten Fall nur eine Tiefgaragen-Zufahrt notwendig wird.

- Fußwegverbindung.

Die im Entwicklungsplan von 1987 geforderte wichtige Fußwegverbindung zwischen Stadtplatz und Aidenbacher Straße wird im Bebauungsplan konsequent durchgeführt. Entlang der Passauer Straße wird auf der Westseite ein durchgängiger Gehsteig, der teilweise durch private Arkadengänge erweitert wird, mit einer Minimumbreite von 1,00 m ermöglicht. Kritisch bleibt wohl nach wie vor der direkte Zugang zum Stadtplatz beim Eckhaus Stadtplatz 20. Da dieses Gebäude auch dem Ensembleschutzbereich Stadtplatz unterliegt, wird sich ohne Einengung der Staatsstraße keine Verbesserung ergeben. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite ist sicherlich erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung von Griesbach i. Rottal realisierbar.

Zusätzlich wird dem Fußgänger im Bebauungsplan ein Arkadenverbindungsweg vom Stadtplatz in Süd-Nord-Richtung durch das Haus Stadtplatz 24 zum Haus Passauer Str. 5 (UG) angeboten. Dieser Arkadenweg kann bei Bedarf als oberirdischer Fußweg bis zum Holzingerweg entlang der geplanten Gebäude weitergeführt werden.

Durch die fußläufige Verbindung innerhalb der Baublöcke und durch die Verbreiterung der Planstraße A ist auch eine gute Querverbindung zum Jorhanweg und zum Kirchenvorplatz gewährleistet. Eine wichtige Voraussetzung zur Akzeptanz von neuen Geschäftsflächen und Wohnbereichen ist somit geschaffen.

- Private Frei- und Grünflächen.

Die privaten, nicht einzäunbaren Frei- und Grünflächen grenzen im Westen an großzügige Privatgärten mit ca. 40-jährigem Strauch- und Baumbestand an. Die Privatgärten bilden einen schmalen Grüngürtel, der sich im Nordwesten um den Altstadtbereich legt. Über große vorhandene Laubbäume ergibt sich eine indirekte Anbindung an den Hopfenberg im Norden, über den Friedhof an die bewaldeten Abhänge im Süden. Die nicht einzäunbaren Frei- und Grünflächen ergänzen die vorhandenen Grünbereiche, die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen verstärken zusammen mit den zu erhaltenden Bäumen den Grüngürtel. Die geplanten Bäume setzen die Reihe der bestehenden großen Bäume um die Nepomuk-Kapelle und um das Brauereigebäude stadteinwärts fort. Am höchsten Punkt des Bergrückens geben sie eine Anlehnung für die Gebäude und betonen die Lage von Griesbach auf dem Hügel noch mehr.

- Belebung der Altstadt durch Verbesserung der Nutzungsstruktur.

Durch die Umgestaltung der Häusergruppen und die Bildung zweier dominanter Baublöcke an der Passauer Straße durch Neubaumaßnahmen und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur am Stadtplatz wird die Nutzungs-

struktur erheblich verbessert. Ein ausgewogenes Angebot altstadtgerechter Nutzung stärkt diesen Bereich, wobei eine Wohnnutzung in den Obergeschoßen Vorrang haben soll.

- Sanierung und Weiterentwicklung der Baustruktur.

Unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Baustruktur soll die vorhandene Bausubstanz im Stadtplatzbereich möglichst saniert und weiterentwickelt werden. Aufgrund gravierender technischer und gestalterischer Mängel an der Baustruktur und wegen der notwendigen funktionalen Umstrukturierung sind jedoch in weiten Bereichen Neubaumaßnahmen erforderlich. Ziel der Planung ist es, unter Wahrung der wesentlichen stadträumlichen Qualitäten und des historischen Kontextes für die neuen Baustrukturen zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

### 3. Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Bebauungsplanes "Holzingerweg" als Mischgebiet aus. Um eine der zentralen Lages des Quartiers in der Altstadt entsprechende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, gleichzeitig aber jedoch eine Verdrängung der typischen innerstädtischen Wohnnutzung zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Nutzungen geschoßweise unterschieden. Die sich hierbei ergebende Nutzungsordnung entspricht weitgehend dem historischen Typ des innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses.

Generell sind in Erdgeschoßzonen sämtliche in Mischgebieten zulässige Nutzungen möglich. Um die Wohnqualität des Quartiers nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind jedoch die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zugelassen.

Die Nutzung der Erdgeschoße mit Geschäften kann zur Belebung der Altstadt einen erheblichen Beitrag leisten. Die Attraktivität der Geschäftslagen wird durch die direkt innerhalb des Quartiers liegenden Tiefgaragen erheblich verstärkt.

In 1. Obergeschoßen sind Wohnnutzung, Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und durch freiberufliche Tätigkeit zulässig. Weitere Ober- bzw. Dachgeschoße sind der Wohnnutzung vorbehalten. Die Wohnnutzung der Obergeschoße trägt zu einer Belebung des Quartiers auch außerhalb der Laden- und Bürozeiten bei.

Gebäude entlang der durch Fahrverkehr stärker belasteten Passauer Straße und des Stadtplatzes können auch vollständig gewerblich genutzt werden, wobei die Zulässigkeit der Nutzungen auch hier geschoßweise unterschiedlich ist.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Für die Erhaltung der typischen Altbaustruktur ist es notwendig, das vorhandene Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen. Einzelne Grundstücke z.B. entlang des Stadtplatzes sind nur bei kompletter Überbauung sinnvoll nutzbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelfall über die überbaubare Fläche und die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe und der möglichen Zahl der Vollgeschoße vorgeschrieben. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden stellenweise überschritten. Die durch den Bebauungsplan im Innenbereich des Quartiers festgesetzten Grün- und Freiflächen stehen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Baustruktur. Sie sind deshalb als Ausgleichsfläche für die stellenweise sehr dichte Bebauung zu sehen und sie bringen eine entscheidende Verbesserung des Wohnumfeldes (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Für das gesamte Gebiet ergeben sich bei Ausnutzung der Festsetzungen durchschnittliche Werte für die GRZ von 0,7 und für die GFZ von 1,4.

## 5. Abstandsflächen

Zur Erhaltung der typischen Baustruktur des innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegenden Quartiers ist es ferner notwendig, von den in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO geforderten Abstandsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes abzuweichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Brandschutzes bleiben in der Regel gewahrt. Im Bereich der unter Ensembleschutz stehenden Bebauung entlang des Stadtplatzes werden aus der Sicht des Brandschutzes notwendige Abstände jedoch unterschritten (Planstraße A). Der höheren Gefahr einer Brandübertragung von Gebäude zu Gebäude kann hier jedoch mit brandschutztechnischen Vorkehrungen entgegengewirkt werden.

## 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Ein Nachweis der im Falle eines Neubaus notwendigen Stellplätze ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte innerhalb des Bebauungsplanumgriffs in einigen Fällen auch in Zukunft nicht auf den Grundstücken selbst möglich. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zudem die Anordnung von Garagentoren in den Straßenfassaden gerade der Passauer Straße und des Stadtplatzes nicht wünschenswert.

Durch den Bau von Tiefgaragen werden jedoch Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt, so daß die gewünschte Wiederbelebung der Altstadt nicht durch unzureichenden Raum für ruhenden Verkehr behindert wird.

Können Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht geschaffen werden, so sind diese für den Eigenbedarf an geeigneter Stelle von der Stadt abzulösen.

Auf den Grundstücken im Westen können auch zukünftig oberirdisch Garagen oder Stellplätze errichtet werden.

## 7. Sichtdreiecke, Fußwegbreiten

Da ein Zurückweichen hinter die gegebenen Baufluchten das historische Stadtbild beeinträchtigen würde, kann nicht in allen Bereichen des Quartiers "Stadtplatz Nord" eine Mindestbreite von 1,50 m der Fußwege entlang der öffentlichen Straßen nachgewiesen werden.

Die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke an öffentlichen Einmündungen und privaten Ausfahrten können unter Berücksichtigung der historischen Bebauung zum Teil nur in verkleinerter Form nachgewiesen werden. Die Erhaltung der vorhandenen Baufluchten ist jedoch für die Bewahrung des historischen Stadtbildes von großer Bedeutung, so daß Abweichungen von den geforderten Sichtdreiecken aus städtebaulichen Gründen notwendig sind.

Die bevorstehende Realisierung der Umgehungsstraße wird das Verkehrsaufkommen im innerörtlichen Bereich deutlich vermindern und somit eine Abstufung der Passauer Straße ermöglichen. Durch Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Anordnung von Verkehrsspiegeln kann in der Übergangszeit Abhilfe geschaffen werden.

## 8. Private Frei- und Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

Einzelne private Flächen des Innenbereiches des Quartiers dürfen nicht eingezäunt werden, um die Attraktivität des Gebietes zu wahren und um Fußwegverbindungen zwischen den Grundstücken zu ermöglichen. An wichtigen Stellen sind Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage einer geschlossenen Pflanzfläche vorgesehen.

## 9. Baukörpergestaltung

Um eine der Altstadtssituation entsprechende Gebäudegestaltung zu sichern, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Die zulässige Dachneigung der Satteldächer orientiert sich an der bestehenden Bebauung und beträgt in der Regel zwischen 30° und 40°. Die Firstrichtung wird bindend festgelegt.

Um eine Nutzung der Dächer für Wohnnutzung sicherzustellen, sind Gauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster in gewissem Umfang zulässig. Um jedoch eine untypische Massierung der Dachaufbauten zu verhindern, sind entsprechende einschränkende Festsetzungen getroffen worden.

Dachüberstände bei steilen Satteldächern sind entsprechend der beim Stadthautyp üblichen Sparrendachkonstruktion an der Traufe und am Ortgang als Gesims bis 30 cm zulässig.

Um die Unterordnung der Anbauten und Rückgebäude zu unterstreichen, werden für diese Gebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 20° festgesetzt. Diese Gebäude bzw. Anbauten können wie die Hauptgebäude mit verputzten Wandflächen, aber auch in leichten Außenwandkonstruktionen mit Holzschalung und Blechdächern bzw. Glaskonstruktionen ausgeführt werden.

Um die ortsbildprägende Wirkung der Hauptbaukörper zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie von Balkonen und Arkadengängen von den Hauptdächern abgesetzt werden müssen.

Darüberhinaus soll durch eine Beschränkung auf wenige Materialien wie rote Dachsteine, Zink- oder Kupferblech für die Dächer und Gauben, glatte Außenputzflächen und Holzschalungen für Außenwandflächen von Anbauten und Sichtschutzwänden ein zusammenhängendes Siedlungsbild erreicht werden.

#### 10. Gestaltung von Werbeanlagen

Eine Belebung der Altstadt mit entsprechender, mit der innerstädtischen Wohnnutzung harmonisierender gewerblicher Nutzung ist das Ziel der Altstadtsanierung. Gleichwohl

Bebauungsplan "Holzingerweg" Griesbach i, Rottal - Begründg. 9

soll durch entsprechende Festsetzungen eine das Ortsbild störende Ausbildung oder Anhäufung von Werbeanlagen verhindert werden.

BEARBEITUNGSVERMERK:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Stadt Griesbach i. Rottal aufgestellt.

Griesbach i. Rottal, 30.11.1993

*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.



Bebauungsplan:  
Architekturbüro  
Manfred F. Graw  
Sonnenstr. 4  
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:  
Elisabeth Selbach  
Dipl.Ing. für Garten- und  
Landschaftsgestaltung  
Am Schulhügel 15  
94086 Griesbach i. Rottal

Bad Füssing, 30.11.1993

*M.F.G.*