

Stadt Straubing
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 163
„Theresien-Center“

Inhaltsverzeichnis:

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1 Planungsanlaß und -ziele
- 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
- 1.3 Aufstellungsbeschluß, Bauleitplanverfahren

2 GRUNDLAGENERMITTLUNG

- 2.1 Beschreibung der Bestandssituation
- 2.2 Landschaftsschutz, Baumschutz
- 2.3 Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen
- 2.4 Denkmalschutz / Archäologie

3 PLANERISCHE VORGABEN

- 3.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
 - 3.1.2 Regionalplan Donau-Wald
- 3.2 Landesplanerische Beurteilung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Bestehende Bebauungspläne
 - 3.4.1 Bebauungsplan „Block 36“ vom 04.12.1978
 - 3.4.2 Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ vom 28.06.1993

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Kerngebiet
 - 4.1.2 Mischgebiet

- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Bauweise
- 4.5 Verkehrsflächen
- 4.6 Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- 4.7 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 4.7.1 Denkmäler
 - 4.7.2 Bodendenkmäler
 - 4.7.3 Geschützte Landschaftsbestandteile
 - 4.7.4 Altstandorte
- 4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.8.1 Anlagenlärm
 - 4.8.2 Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen
- 4.9 Örtliche Bauvorschriften

5 VER-UND ENTSORGUNG; VERKEHRSKONZEPT

- 5.1 Erschließung
- 5.2 Verkehrskonzept
- 5.3 Flächen für die Feuerwehr; Löschwasserversorgung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Stromversorgung
 - 5.4.2 Erdgas
 - 5.4.3 Trinkwasserversorgung
 - 5.4.4 Schmutzwasserentsorgung/Oberflächenwasserentsorgung
 - 5.4.5 Schutzvorkehrungen für Leitungstrassen bei Baumpflanzungen / Umverlegung
 - 5.4.6 Recycling, Abfallbeseitigung

6 UMWELTBERICHT

- 6.1 Einleitung
 - 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung
 - 6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

- 6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
 - 6.2.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2.1.1 Lärm
 - 6.2.1.2 Verkehr
 - 6.2.1.3 Gerüche Altsubstanz
 - 6.2.1.4 Licht
 - 6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 6.2.2.1 Bäume und Grünflächen
 - 6.2.2.2 Fledermäuse
 - 6.2.2.3 Insekten
 - 6.2.3 Schutzgut Boden und Wasser
 - 6.2.3.1 Altlasten
 - 6.2.3.2 Boden und Baugrund
 - 6.2.3.3 Grundwasser
 - 6.2.4 Schutzgut Luft und Klima
 - 6.2.4.1 Luftreinhaltung
 - 6.2.4.2 Staub
 - 6.2.4.3 Luftschadstoffe NO₂ und PM10 (Feinstaub)
 - 6.2.4.4 Stadtklima
 - 6.2.5 Schutzgut Landschaft
 - 6.2.5.1 Stadtbild
 - 6.2.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 6.2.6.1 Denkmalgeschützte Bausubstanz
 - 6.2.6.2 Bodendenkmäler
 - 6.2.6.3 Erschütterungen
 - 6.2.6.4 Integration von Parkhaus West und Tiefgarage
- 6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 6.4.1 Bauphase
 - 6.4.2 Betriebsphase

- 6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 6.7 Gesamtwirkungsabschätzung
 - 6.7.1 Bauphase
 - 6.7.2 Betriebsphase
 - 6.7.2.1 Schutzgut Mensch
 - 6.7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6.7.2.3 Schutzgut Boden und Wasser
 - 6.7.2.4 Schutzgut Luft und Klima
 - 6.7.2.5 Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 6.7.3 Zusammenfassung der Erheblichkeit
- 6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

7 FLÄCHENBILANZ

8 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

9 VERFAHRENSVERMERKE

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlaß und -ziele

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 163 „Theresien-Center“ der Stadt Straubing soll der westliche Bereich der Innenstadt in Verlängerung des Ludwigsplatzes/des Theresienplatzes städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden. Um den Platz am Bürgerdenkmal an der Regensburger Straße soll unter Einbeziehung der vorhandenen Verkehrsflächen und Teilen der bestehenden Bausubstanz ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, das Theresien-Center, mit ca. 10.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche und Flächen für Büros, Praxen und Gastronomie sowie mit ca. 600 Stellplätzen geschaffen werden.

Das Theresien-Center wird die Erweiterung und den Abschluß der bestehenden innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen Ludwigsplatz/Theresienplatz nach Westen darstellen. Die vier Bauteile des Theresien-Centers gruppieren sich um den Platz am Bürgerdenkmal an der Regensburger Straße. Die durch das Center führende Regensburger Straße wird im Bereich des Theresien-Centers für den Individualverkehr gesperrt. Der zentrale Platz am Bürgerdenkmal soll durch eine hochwertige Architektur sowie gastronomische Angebote eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

In das Neubauvorhaben wird das Bürgerdenkmal an der Regensburger Straße, das historische Stufengiebelgebäude der ehemaligen Essigfabrik Poiger sowie das bestehende „Theresien-Palais“ einbezogen. Die historische Essigfabrik bleibt erhalten und wird durch Handels- und Büroflächen neu belebt. Der Biergarten unter den Kastanienbäumen bleibt ebenfalls erhalten und wird künftig durch die in das Bauteil C verlegte und neu errichtete Gaststätte versorgt. Das Bürgerdenkmal an der Regensburger Straße bleibt an einem neuen Standort im Bereich des Stadtplatzes bestehen und gestaltet den entstehenden Platz. Durch die Zusammenfassung von Neubauten, Bestandsobjekten und historischen Gebäuden entsteht mit dem Gesamtkomplex des Theresien-Centers eine städtebauliche Einheit und die Atmosphäre einer gewachsenen Stadtstruktur.

Die geplanten vier Gebäudeteile des Theresien-Centers werden, je nach städtebaulicher Situation, zwei-, drei- oder viergeschossig ausgeführt. Die Anordnung der Gebäudekomplexe stellt eine

Erweiterung und einen Ausbau des gewachsenen Quartiers dar und korrespondiert in seiner Höhenentwicklung mit der Umgebungsbebauung.

Der Gebäudeteil A zwischen Stadtgraben und Geiselhöringer Straße wird im Erdgeschoß und in Teilen des ersten Obergeschosses im wesentlichen Einzelhandelsnutzungen aufnehmen. Der Gebäudekörper wird durch eine zentrale Mall erschlossen, die von dem Platz/Fußgängerbereich an der Regensburger Straße betreten werden kann. Zwei Tiefgeschosse sowie Teile des ersten Obergeschosses werden die 525 Kundenstellplätze für das Theresien-Center aufnehmen.

Das Gebäudeteil B nördlich der Regensburger Straße und westlich der Frauenbrünnlstraße wird - unter Einbeziehung von Teilen der historischen Essigfabrik Poiger und des Theresien-Palais - im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß Einzelhandelsnutzungen aufnehmen. Im zweiten Obergeschoß sind Büros und Praxen vorgesehen. Zudem werden im westlichen Bereich dieses Bauteils in den Obergeschossen insgesamt 75 Stellplätze für Angestellte und Dauerparker errichtet.

Das Bauteil C zwischen Frauenbrünnlstraße und der Straße „Am Kinseherberg“ wird sich westlich des bestehenden Biergartens erstrecken. Hier ist im Erdgeschoß ein Gastronomiebetrieb vorgesehen, der auch den Biergarten bewirtschaften soll. Im ersten und zweiten Obergeschoß sind Flächen für Büros und Praxen vorgesehen.

Das Bauteil D befindet sich im Bereich zwischen Regensburger Straße und Stadtgraben, südlich des Bauteils C. Es wird im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß Handels- und Gastronomieflächen aufweisen sowie im zweiten und dritten Obergeschoß Flächen für Büros und Praxen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden seit über 20 Jahren bestehende städtebauliche Planungen der Stadt Straubing zur Belebung und Neuordnung des westlichen Innenstadtbereichs umgesetzt. In den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde mit der sogenannten Westtangente eine neue Zufahrt aus Richtung Norden über die Donau in die Innenstadt Straubings geschaffen. Die Westtangente weist eine deutlich höhere Verkehrsfrequenz auf als die bis dahin einzige Zufahrtsstraße über die alte Donaubrücke (Chamer Straße). Aus diesem Grunde gab es bereits in den 80er Jahren städtebauliche Planungen, einen neuen Handelsschwerpunkt westlich

des Stadtgrabens in Verlängerung der Haupteinkaufsstraße Ludwigsplatz/Theresienplatz zu entwickeln. Das Vorhaben der Ansiedlung eines namhaften Großkaufhauses ließ sich jedoch nicht realisieren.

Das „Theresien-Center“ bietet die Chance, die Haupteinkaufsstraße und die Sichtachse vom Stadtturm und vom Ludwigs- und Theresienplatz aus in Richtung Westen über den Stadtgraben hinaus zu verlängern und dabei insbesondere auch die bisherige Brachfläche der ehemaligen Arco-Brauerei einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen und der Umgebung angepaßten Nutzung zuzuführen.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans Nummer 163 „Theresien-Center“ wird im Osten durch die Straßen Am Kinseherberg und Stadtgaben, im Süden durch die Geiselhöringer Straße, im Westen durch die Grundstücke westlich der Straße Zur Wieskapelle und die Grundstücke westlich der Frauenbrünnlstraße sowie im Norden durch die Frauenbrünnlstraße abgegrenzt.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Straubing mit den Nummern 1198, 1198/3, 1198/6, 1198/7, 1198/8, 1199, 1199/2, 1200, 1200/3, 1200/4, 1200/5, 1204/3, 1205, 1205/1, 1205/2, 1205/5, 1210, 1210/2, 1210/3, 1212, 1212/1, 1214, 1219/2, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1220/6, 1221, 1222, 1223/2 und 1223/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,575 ha.

1.3 Aufstellungsbeschluß, Bauleitplanverfahren

Am 22.11.2005 hat der Rat der Stadt Straubing den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nummer 163 - damals noch mit der Bezeichnung „Theresien-Galerie“ - und zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefaßt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand zwischen dem 29.03.2005 und dem 29.04.2005 - nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nummer 11 vom 17.03.2005 - statt.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Straubing am 24.07.2005 einen Abwägungsbeschluss gefasst.

2 GRUNDLAGENERMITTLUNG

2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Bereich zwischen Stadtgraben, Geiselhöringer Straße, der vorgesehenen „Planstraße“ und der Regensburger Straße befand sich früher die Betriebsstätte der Arco-Brauerei, die inzwischen abgebrochen worden und brachgefallen ist. Im westlichen Bereich des Areals befindet sich angrenzend an die Regensburger Straße das sogenannte „Parkhaus West“ und daran südlich anschließend - an die Geiselhöringer Straße angrenzend - eine Tiefgarage; insgesamt sind dort 536 Stellplätze vorhanden. Tiefgarage und Parkhaus können nicht in das Theresien-Center integriert werden (dazu unten unter Ziffer 6.2.6.4) und werden daher abgebrochen.

Im östlichen Bereich des Areals zwischen Geiselhöringer Straße und Stadtgraben befindet sich derzeit die Brachfläche der ehemaligen Arco-Brauerei. Im Bereich des Stadtgrabens sind die ehemaligen Gebäude Hausnummern 3 bis 6 zwischenzeitlich abgebrochen worden. Im Bereich der Einmündung Stadtgraben/Regensburger Straße befinden sich drei Wohn-/Geschäftsgebäude. Bei den Gebäuden Stadtgraben 1 und 2 handelt es sich um Wohnhäuser, das Gebäude Regensburger Straße 2 ist ein Wohn-Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoß sich ein Café/Konditoreibetrieb befindet.

Im Bereich zwischen der Straße Zur Wieskapelle und der vorgesehenen Planstraße befindet sich im nördlichen Bereich eine Spielhalle und daran anschließend zwei Wohnhäuser. Das Gebäude im Einmündungsbereich Zur Wieskapelle/Geiselhöringer Straße ist abgebrochen.

Westlich der Straße Zur Wieskapelle befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser (nördlicher Bereich) sowie Wohnhäuser (südlicher Bereich).

Im Bereich nördlich der Regensburger Straße und westlich der Frauenbrünnlstraße befinden sich zunächst zwei Wohn-/Geschäftshäuser sowie das sogenannte „Theresien-Palais“ mit Büros, Praxen und Dienstleistungsbetrieben. Daran nördlich anschließend befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Essigfabrik Poiger. Der Betrieb der Essigfabrik wird an dieser Stelle aufgegeben. Das historische Betriebsgebäude (Sichtklinkerbau mit Stufengiebel) steht unter Denkmalschutz und soll in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erhalten werden. Hierbei handelt es sich um das Gebäude unmittelbar nördlich des „Theresien-Palais“. Das daran weiter nördlich anschließende Betriebsgebäude an der Frauenbrünnlstraße sowie die rückwärtigen Betriebsgebäude sollen abgebrochen werden.

Nördlich der ehemalige Essigfabrik Poiger befinden sich westlich der Frauenbrünnlstraße mehrere mehrstöckige Wohngebäude. Östlich der Frauenbrünnlstraße befindet sich zunächst im nördlichen Bereich ein Büro-/Geschäftshaus mit Parkplatz. Daran südlich anschließend befindet sich die Brachfläche der ehemaligen Diskothek „Woodstock“ (an der Frauenbrünnlstraße) und an der der Straße „Am Kinseherberg“ zugewandten Seite der bisherige Biergarten, der weiter in dieser Form genutzt werden soll. Daran südlich anschließend befindet sich im Bereich Am Kinseherberg/Regensburger Straße die Gaststätte „Cairo“, welche abgebrochen werden soll. Im Bereich des Platzes an der Regensburger Straße befindet sich das Bürgerdenkmal mit geschütztem Baumbestand. Das Bürgerdenkmal soll im Bereich des Platzes erhalten, jedoch an einen neuen Standort versetzt werden (dazu im einzelnen unten unter Ziffer 4.7.1).

Die Frauenbrünnlstraße im Bereich des sogenannten „Essigbergs“ ist derzeit zwischen der Einmündung in die Straße Am Kinseherberg und der Regensburger Straße in beiden Fahrtrichtungen befahrbar. Gleiches gilt für die Regensburger Straße zwischen der Straße Zur Wieskapelle und dem Stadtgraben. Die Straße Zur Wieskapelle ist nur aus Fahrtrichtung Süden von der Geiselhöringer Straße kommend zur Regensburger Straße befahrbar (Einbahnstraße).

Weiter zum Plangebiet gehören auch die Straßenflächen der Straßen Am Kinseherberg und Stadtgraben zwischen der Einmündung Frauenbrünnlstraße und der Einmündung Geiselhöringer

Straße. Beide sind Teile des Straubinger Innenstadtrings und stellen einen Teil der Hauptzufahrt nach bzw. der Hauptauffahrt aus Straubing nach Norden über die Westtangente dar. Hinsichtlich der Straße Am Stadtgraben sind bauliche Veränderungen aufgrund der Sperrung der Regensburger Straße zwischen Planstraße und Am Stadtgraben für den allgemeinen Fahrzeugverkehr erforderlich.

2.2 Landschaftsschutz, Baumschutz

Im Bereich des Bebauungsplans liegen im Bereich des Bürgerdenkmals sowie im Biergarten nach der Verordnung über den Schutz von Landschaftsbestandteilen und Grünbeständen in der Stadt Straubing (Landschaftsbestandteilschutz VO) vom 29.10.1990 geschützte Einzelbäume bzw. Baumbestände. Darüber hinaus sind einige Bäume im Plangebiet durch die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Straubing (Baumschutzverordnung) vom 15.06.1994 geschützt.

2.3 Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen

Im Planbereich befinden sich insgesamt vier Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen, nämlich:

- die ehemalige Betriebstankstelle der Arco-Brauerei nordwestlich des Kreuzungsbereichs Geiselhöringer Straße/Stadtgraben,
- ein verfüllter Heizungstank auf dem Flurstück 1210,
- das ehemalige Betriebsgelände der Essigfabrik Poiger und
- der Bereich einer ehemaligen Tankstelle östlich der Frauenbrünnelstraße und nördlich der Regensburger Straße/des Bürgerdenkmals.

2.4 Denkmalschutz / Archäologie

Im Planbereich befinden sich drei Denkmäler, nämlich

- die Krönnerkapelle im Bereich der Einmündung Regensburger Straße/Zur Wieskapelle,

- das Betriebsgebäude der Essigfabrik Poiger (Sichtklinkerbau mit Stufengiebel) und
- das Bürgerdenkmal am Platz an der Regensburger Straße.

3 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

Die Stadt Straubing mit rund 45.000 Einwohnern ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP 2006) als Oberzentrum eingestuft (Anhang 2 zu A II 2.1.3.2 LEP 2006). Unter A II. 2.1.9 LEP 2006 heißt es:

Oberzentren

2.1.9.1 (Z)

Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Hierzu sollen insbesondere die in der Tabelle „Einstufung der zentralen Orte in Bayern“ (vgl. Anhang 4) genannten oberzentralen Einrichtungen bereitgestellt werden.

2.1.9.2 (G)

Es ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Der Mittelbereich des Oberzentrums Straubing ergibt sich aus der Karte „Mittelbereiche“ in der Anlage zur Begründung zu A II 2.1.3.1 LEP 2006. Die Oberbereiche eines Oberzentrums als Verflechtungsbereiche für die Deckung des spezialisierten, höheren Bedarfs sind im LEP 2006 nicht abgegrenzt worden (Begründung zu A II LEP 2006, Seite 91).

Zur Ansiedlung von Handelsbetrieben, insbesondere von Einzelhandelsgroßprojekten heißt es unter B II 1.2.1 unter der Überschrift „Handel“ im LEP 2006:

1.2.1.1 (Z)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-einrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

1.2.1.1 (G)

Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandels-einrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.

1.2.1.1 (G)

Es ist anzustreben, daß die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

1.2.1.2 (Z)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund über-

geordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

1.2.1.1 (Z)

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihren

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a) Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
 - b) Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen. In Fällen des Absatz 1 Satz 2 können Abweichungen von Absatz 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

3.1.2 Regionalplan Donau-Wald

Im Regionalplan Donau-Wald heißt es in Kapitel A IV 2.7.6.2:

Das Oberzentrum Straubing soll in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:

- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs
- der Ausbau im gewerblich-industriellen Bereich

- der Ausbau im oberzentralen Bildungsbereich
- der Ausbau im oberzentralen Behördenbereich.

3.2 Landesplanerische Beurteilung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde am 03.05.2005 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Belange von Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken, wenn zur Berücksichtigung der einschlägigen Ziele Beschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsflächen für zentrale Sortimente aufgenommen werden.

...

Die diesen Berechnungen zugrunde liegenden Bezugsräume sind der Nahbereich mit 65.700 und der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels mit knapp 153.000 Einwohnern. Daraus errechnen sich für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt der Stadt Straubing folgende maximal zulässige Verkaufsflächen in den wesentlichen Sortimentsbereichen:

| | |
|--------------------|----------------------|
| • Lebensmittel | 5.000 m ² |
| • Drogerie | 1.500 m ² |
| • Bekleidung | 5.000 m ² |
| • Elektrofachmarkt | 3.000 m ² |
| • Sportartikel | 1.000 m ² |
| • Schuhe | 1.500 m ² |
| • Spielwaren | 1.000 m ² |

Um die im o.a. LEP-Ziel [gemeint ist Ziel 1.2.1.5 LEP 2003, welches gleichlautend ist mit dem Ziel B II 1.2.1.2 LEP 2006] angesprochene Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts nicht wesentlich zu beeinträchtigen, dürfen die maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Nach Artikel 21 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes in Verbindung mit § 1 Nummer 19 der Raumordnungsverordnung vom 13.12.1990 könnte die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich sein. Nach Ziffern III. 3. und IX. 1. der Bayerischen Verwaltungsvor-

schrift über die Durchführung von Raumordnungsverfahren und landesplanerische Abstimmung auf andere Weise vom 27.03.1984 kann die landesplanerische Abstimmung eines Vorhabens bzw. einer Planung auch auf andere Weise vorgenommen werden, insbesondere, wenn die Landesplanungsbehörde die in einem Verwaltungsverfahren oder Bauleitplanverfahren abgegebene Stellungnahme der landesplanerischen Abstimmung zugrunde legt. Da nach der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde vom 03.05.2005 gegen die Aufstellung des Bebauungsplans seitens der Belange der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen, wenn bestimmte Sortimentsobergrenzen eingehalten werden, ist davon auszugehen, daß hierdurch eine landesplanerische Abstimmung auf andere Weise erfolgt ist. Die Sortimentsobergrenzen aus dem Schreiben vom 03.05.2005 werden eingehalten (vgl. unten Ziffer 4.1.1).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing in der Fassung vom 13.07.2006 stellt den Bereich zwischen den Straßen Stadtgraben, Geiselhöringer Straße, Zur Wieskapelle und Regensburger Straße sowie im Bereich östlich der Frauenbrünnlstraße/westlich der Straße am Kinseherberg als Kerngebiet (MK) und als Sanierungsgebiet dar. Die Bereiche westlich der Frauenbrünnlstraße/östlich der Plangebietsgrenze und westlich der Straße Zur Wieskapelle/östlich der Plangebietsgrenze werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Rahmen der 58. Änderung wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing so geändert, daß der Bebauungsplan Nummer 163 „Theresien-Center“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird (§ 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB).

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Teile des Plangebiets sind bereits durch Bebauungspläne beplant.

3.4.1 Bebauungsplan „Block 36“ vom 04.12.1978

Für den Bereich zwischen Geiselhöringer Straße (Alburger Weg), Zur Wieskapelle (Geiselhöringer Straße), Regensburger Straße und Westtangente existiert der Bebauungsplan „Stadtkernsa-

nierung Straubing I Teilbebauungsplan Block 36“ vom 04.12.2978. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) und als Nutzungen Parkhaus, Hotel, Biergarten, Restaurant, Bibliothek, Café, Forum, Theater, Volksbildung und Kunst fest. Abgesehen von den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bestehenden Nutzungen ist von den vorgesehenen Nutzungen lediglich das Parkhaus (Parkhaus West an der Regensburger Straße) realisiert worden. Darüber hinaus ist im Planbereich eine Tiefgarage errichtet worden. Die weiteren Nutzungen wurden nicht realisiert.

Im Rahmen der Teilbebauungsplan-Änderung des Bebauungsplans „Block 36“ vom 28.06.1993 - rechtsverbindlich seit dem 02.12.1993 - sind die vorgesehenen Nutzungen entfallen. Aufgrund der 1. Änderung sind im Erdgeschoß im wesentlichen die Nutzungen des § 7 Absatz 2 BauNVO (mit Ausnahme von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO) und im Obergeschoß auch Wohnungen zulässig. Spielhallen sind grundsätzlich unzulässig. Nicht kerngebietstypische kleine Spielhallen können im Erdgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden.

3.4.2 Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ vom 28.06.1993

Der Bereich östlich der Frauenbrünnlstraße/nördlich der Regensburger Straße ist Teil des Bebauungsplans „Stadtkernsicherung MK“ vom 28.06.1993, rechtsverbindlich seit dem 02.12.1993. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB. Er ersetzt ein Kerngebiet mit den Maßgaben des Bebauungsplans „Block 36“ in der Fassung der 1. Änderung (vgl. oben Ziffer 3.4.1) fest.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Das Kerngebiet soll im wesentlichen das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Theresien-Center“ aufnehmen. Hier sind Einzelhandels-Verkaufsflächen von 10.000 m² (SB-Warenhaus

mit Schwerpunkt Lebensmittel, größere Fachmärkte, eine größere Anzahl kleinerer Läden) geplant, darüber hinaus Flächen für Praxen und Büros sowie gastronomische Angebote (Gaststätte am Biergarten, Restaurant). Hinzu kommen ca. 600 Parkplätze in zwei Tiefgaragengeschoßen sowie auf Parkdecks.

Es handelt sich bei den für das Theresien-Center vorgesehenen Nutzungen um ein innenstadttypisches Nutzungs- und Dienstleistungsangebot. Dies ist konsequent, weil der Planbereich die innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen Ludwigsplatz und Theresienplatz in Richtung Westen fortsetzen und sowohl hinsichtlich der Nutzungen als auch architektonisch in Bezug auf das Stadtbild (Sichtachsen) abrunden soll.

Um die Ansiedlung der genannten Nutzungen zu ermöglichen und auch für die weitere Entwicklung des Theresien-Centers Spielräume für Anpassungen und die Entwicklung einer innenstadttypischen Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, sollen die für das Theresien-Center vorgesehenen Bereiche als Kerngebiet (MK) im Sinne von § 7 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung der Bebauungspläne „Block 36“ und „Stadtkernsicherung MK“.

Nach § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten zulässig. Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde vom 03.05.2005 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zur Beachtung der einschlägigen Ziele (Ziffer B II 1.2.1.5 LEP 2003/B II 1.2.1.2 LEP 2006) Beschränkungen der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die zentralen Sortimente erforderlich, nämlich:

| | |
|--------------------|------------------------|
| ● Lebensmittel | 5.000 m ² |
| ● Drogerie | 1.500 m ² |
| ● Bekleidung | 5.000 m ² |
| ● Elektrofachmarkt | 3.000 m ² |
| ● Sportartikel | 1.000 m ² |
| ● Schuhe | 1.500 m ² |
| ● Spielwaren | 1.000 m ² . |

Um die durch die genannten Ziele aus dem Landesentwicklungsplan 2006 geschützte Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Theresien-Centers nicht wesentlich zu beeinträchtigen, sollen für die genannten Sortimente die im Schreiben der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde vom 03.05.2005 genannten Verkaufsflächenobergrenzen für die genannten Sortimente festgesetzt werden.

Weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der genannten Sortimentsbereiche sind dadurch nicht ausgeschlossen.

Da es keine gesetzliche Definition des Begriffs der Verkaufsfläche gibt, ist dieser Begriff in den textlichen Festsetzungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan definiert worden. Die Begriffsbestimmung entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (zuletzt Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 -).

Wohnungen werden im Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses zugelassen (§ 7 Absatz 2 Nummer 7 i.V.m. § 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO). Insoweit bleibt es bei den Festsetzungen der beiden bislang für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne (oben Ziffer 3.4). Durch den Ausschluß von Wohnungen im Erdgeschoß soll eine innenstadtypische Nutzung mit Läden und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoß befördert werden; die Erdgeschoßbereiche im Kerngebiet sollen von Wohnnutzungen weitestgehend freigehalten werden. In Einzelfällen - z.B. bei Bestandsgebäuden - können Wohnungen im Erdgeschoß ausnahmsweise nach § 7 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Wie in den bestehenden Bebauungsplänen verbleibt es bei dem Ausschluß von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Absatz 2 Nr. 5 i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO), da Tankstellen mit der Eigenart des Plangebiets als westlicher Abschluß der Straubinger Innenstadt und aufgrund seiner unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen an den Straßen Zur Wieskapelle, Frauenbrünnlstraße und Regensburger Straße unvereinbar sind.

Der in den vorhandenen Bebauungsplänen vorgesehene Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen nach § 33 i der Gewerbeordnung - bei ausnahmsweiser Zulässigkeit von nicht

kerngebietstypischen Spielhallen mit einer Nutzfläche von weniger als 80 m² - wird aufgegeben. Nordöstlich der Straße Zur Wieskapelle ist ein bestehender Spielhallenbetrieb vorhanden. Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, in dem Kerngebiet im Planbereich Spielhallen grundsätzlich auszuschließen.

Für die bestehenden Gebäude östlich der Straße Zur Wieskapelle und südlich der Einmündung der Regensburger Straße in den Stadtgraben bleibt es bei der bisherigen Festsetzung als Kerngebiet.

Neu als Kerngebiet überplant werden die nicht zum Theresien-Center gehörenden Grundstücke Flurstück 1223/2 und 1223/3 (Regensburger Straße 63 und 64). Diese Flurstücke sind derzeit nicht beplant und im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der umgebenden Bebauung (Parkhaus West, Theresien-Palais, bisherige Essigfabrik Poiger, Spielhalle) weisen diese Flurstücke bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Charakteristika eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Die Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung entsprechen eher einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Aus diesem Grunde und aufgrund der unmittelbaren räumlichen Beziehung zum Bauteil B des Theresien-Centers (bestehend aus Theresien-Palais und dem Bereich der ehemaligen Essigfabrik Poiger) werden die Flurstücke 1223/2 und 1223/3 ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt.

4.1.2 Mischgebiet

Die Bereiche westlich der Straße Zur Wieskapelle/östlich der Plangebietsgrenze und westlich der Frauenbrünnlstraße/nördlich der bisherigen Essigfabrik Poiger/östlich der Plangebietsgrenze werden als Mischgebiet festgesetzt.

Beide Bereiche sind bislang nicht überplant und im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die beiden jetzt als Mischgebiet vorgesehenen Bereiche weisen jedoch nicht die Gebietscharakteristika eines Allgemeinen Wohngebiets auf.

Für das Mischgebiet westlich der Frauenbrünnlstraße folgt dies im wesentlichen aus der Nähe zu der bisherigen Essigfabrik Poiger, die aufgrund der von dem Betrieb ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen keinen nicht störenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO darstellt und daher in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht einmal ausnahmsweise zulässig ist. Auch die östlich der Frauenbrünnlstraße befindlichen Nutzungen eines Bürohauses sowie die inzwischen abgebrochene Diskothek „Woodstock“ stehen im Widerspruch zu der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf der östlichen Seite der Frauenbrünnlstraße.

Für das Mischgebiet westlich der Straße Zur Wieskapelle folgt die fehlende Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebiets aus der unmittelbaren Nähe zum Parkhaus West und zu der Spielhalle nordöstlich der Straße Zur Wieskapelle. Auch diese Nutzungen stellen mit einem allgemeinen Wohngebiet unverträgliche Nutzungen dar, die auch auf den Bereich westlich der Straße Zur Wieskapelle ausstrahlen und daher der Annahme eines Allgemeinen Wohngebiets westlich der Straße Zur Wieskapelle entgegenstehen.

Die beiden Bereiche westlich der Frauenbrünnlstraße und westlich der Straße Zur Wieskapelle sollen daher als Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dieses Baugebiet entspricht dem bisherigen und dem zukünftigen Charakter dieser Bereiche und stellt auch eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zwischen den Kerngebieten im östlichen Planbereich und den im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiet westlich des B-Plan-Bereichs dar. In einem Mischgebiet sind nach § 6 Absatz 2 BauNVO insbesondere auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie bestimmte Vergnügungsstätten zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die teilweise recht detaillierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Architektur und dem Gebäudekonzept für das geplante Theresien-Center.

Für das Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich jeweils um die Obergrenzen des

§ 17 Absatz 1 BauNVO. Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dem verdichteten, innenstadttypischen Charakter des Baugebiets Rechnung getragen. Insbesondere für das Theresien-Center ist teilweise eine vollständige Überbauung der Grundstücke geplant (Bauteile A, B und D).

Die festgesetzte höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem vorhandenen Bestand bzw. an der Umgebungsbebauung, an den topographischen Gegebenheiten und an der architektonischen Planung für das Theresien-Center.

Im Bereich des Kerngebiets sind zudem die Wandhöhen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei die an die bauliche Anlage grenzende Verkehrsfläche bzw. - sofern Wände mit Höhenfestsetzungen nicht unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen - die nächstgelegene Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

Durch die Höhenfestsetzung soll insbesondere für die Einzelhandelsnutzungen im Theresien-Center die Gesamthöhe der Gebäudekörper begrenzt werden. Hierdurch soll ein städtebaulich und architektonisch harmonisches Stadtbild geschaffen und eine städtebaulich unvertretbare Erhöhung der Gebäude im Kerngebiet über die Umgebungsbebauung vermieden werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich östlich der Frauenbrunnlstraße wird die bestehende Straßenflucht durch eine Baulinie aufgenommen und festgesetzt. Gleiches gilt für die Bebauung westlich der Straße Zur Wieskapelle. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Bauflucht an den Straßenverkehrsflächen hergestellt werden.

Die Festsetzung von Baulinien für das Bauteil A des Theresien-Centers im Bereich der Planstraße sowie der Regensburger Straße und im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung im Bereich Regensburger Straße/Stadtgraben erfolgt, um hier eine vollständige Grundstücksausnutzung und einen Anbau an die vorhanden Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Baulinien im westlichen und nördlichen Bereich der ehemaligen Esigfabrik Poiger (Flurstück 1221) soll in Anlehnung an die historische Bebauung eine Bebauung des Grundstücks auch im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Um keine zu massive Wirkung des Baukörpers auf das Grundstück 1220/5 eintreten zu lassen, ist die Wandhöhe im Bereich der Baulinie an der Grenze zu den Grundstücken Flurstück 1220/5 und 1225 auf 7,00 m begrenzt.

Die Baulinien zwischen den Bauteilen C und D sollen einen Zugang von dem Fußgängerbereich Frauenbrünnlstraße unmittelbar zum Biergarten sicherstellen, ohne daß an dieser Stelle die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist gewährleistet. Die Einhaltung dieser Anforderungen im Einzelnen wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Vordächer im Straßenraum zulässig. Dies betrifft zunächst den zentralen Bereich des Fußgängerbereichs an der Regensburger Straße/Frauenbrünnlstraße. Hier sollen die Vordächer die Platzqualität unterstreichen und architektonisch/städtebaulich als verbindendes Element zwischen den einzelnen Bauteilen des Theresien-Centers wirken.

Im Bereich des Stadtgrabens dienen die Vordächer auch der Abschirmung der westlichen Anlieferungszone des Bauteils A gegen Witterungseinflüsse.

Diese unterschiedlichen Zweckbestimmungen der Vordächer trägt auch die Festsetzung der maximalen Höhe der Vordächer im Fußgängerbereich bzw. in den Straßenverkehrsflächen Rechnung.

Aus den gekennzeichneten Bereichen ergibt sich eine Tiefe der Vordächer von ca. 3 m. Lediglich über dem Eingang der zentralen Mall des Bauteils A ist ein tieferes Vordach zulässig.

4.4 Bauweise

Im Bereich des Kerngebiets ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht es, die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 Absatz 3 BauNVO). Auch hierdurch soll der verdichteten, innenstadttypischen Gebietscharakteristik und Architektur Rechnung getragen werden.

4.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Verkehrsflächen Am Kinseherberg, Stadtgraben, Geiselhöringer Straße, Zur Wieskapelle, Regensburger Straße und Frauenbrünnlstraße als solche fest. Hinzu kommt die neu vorgesehene Planstraße westlich des Bauteils A zwischen Geiselhöringer Straße und Regensburger Straße.

Die Regensburger Straße soll in ihrem östlichen Bereich ab dem Bereich der Einmündung der Planstraße A bzw. ab der Höhe des bisherigen Betriebsgrundstücks der Essigfabrik Poiger bzw. der Anbindung an den Stadtgraben als Fußgängerbereich festgesetzt werden. Diese Bereiche sind damit für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt. Für Fahrradfahrer sowie für ausfahrenden Ver- und Entsorgungsverkehr aus der Frauenbrünnlstraße (Müllfahrzeuge, Anlieferung) soll die Durchfahrt durch den Fußgängerbereich freigegeben werden.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Festsetzung) soll im Bereich der Regensburger Straße/Frauenbrünnlstraße um den Platz am Bürgerdenkmal ein Stadtplatz von hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der die einzelnen Bauteile des Theresien-Centers verbindet.

4.6 Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich des Biergartens sind eine private Grünfläche sowie zu erhaltende und zu pflanzende Bäume (gemeine Roßkastanie) festgesetzt, darüber hinaus an der Gebäudewand südlich des Biergartens eine Fassadenbegrünung sowie eine Hecke im Bereich der Straße Am Kinseherberg. Für einen Teil der Dachfläche des Bauteils D im Bereich der Einmündung Frauenbrünnlstra-

ße/Regensburger Straße ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich des Stadtgrabens öffentliche Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die zu pflanzenden Straßenbäume, Heckenpflanzungen und Fassadenbegrünung ergibt sich aus der Pflanzliste zu Ziffer 5. b) der textlichen Festsetzungen. Hintergrund für die Festsetzung der Grünflächen sowie der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume, der Dachbegrünung, der Fassadenbegrünung und der Hecke ist, daß diese Maßnahmen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt worden sind. Um die Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen, sind die Pflanzungen und Grünflächen festgesetzt worden (§ 1 a Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Da der Verkehrsplan für den Stadtgraben noch nicht endgültig feststeht, stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume im Bereich des Stadtgrabens insoweit lediglich Mindestanforderungen ohne konkrete Standortzuweisung dar. Entsprechendes gilt auch für die weiteren im Plangebiet festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von Bäumen und Grünflächen ist als Anlage 16 Bestandteil der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Umweltverträglichkeitsstudie der LGA.

4.7 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.7.1 Denkmäler

In den Bebauungsplan sind die vorhandenen Einzeldenkmäler nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Absatz 6 BauGB).

Die Krönnerkapelle (D 1) ist zu erhalten. Die Sichtachsen auf die Krönnerkapelle bleiben von einer Bebauung frei.

Das historische Sichtklinkergebäude der Essigfabrik Poiger mit Stufengiebel (D 2) wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erhalten, in das Theresien-Center einbezogen und einer neuen Nutzung (Läden, Büronutzungen) zugeführt.

Das Bürgerdenkmal im Bereich der Regensburger Straße (D 3) ist zu erhalten. Es wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege an einen neuen Standort im Bereich der Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) verlegt.

4.7.2 Bodendenkmäler

Der Bereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal mit überregionaler Bedeutung. Im Bereich des jetzigen Bauteils A (Bereich der Planstraße sowie zwischen Regensburger Straße, Stadtgraben und Geiselhöringer Straße) haben fünf Grabungskampagnen stattgefunden, so daß die Ausgrabungen in diesem Bereich nach Auskunft des Gäubodenmuseums Straubing abgeschlossen sind.

Das Gleiche gilt für den Bereich der ehemaligen Diskothek „Woodstock“ östlich des Biergartens (jetziges Bauteil C).

Für das Grundstück der ehemaligen Essigfabrik Poiger besteht der hinreichende Verdacht auf weitere Werkstattbruchgruben der Renaissance-Keramiker.

In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, daß im Falle von bei Erd- und Bodendenkmälern auftretender Funde das Landesdenkmalamt und die Stadtarchäologie zu informieren sind. Die weitere Vorgehensweise ist mit diesen Ämtern abzustimmen.

Auf dem Gelände der Essigfabrik Poiger haben bauvorbereitende archäologische Probeuntersuchungen stattzufinden.

4.7.3 Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich zwei nach der Verordnung über den Schutz von Landschaftsbestandteilen und Grünbeständen in der Stadt Straubing (Landschaftsbestandteil-schutzVO) geschützte Schutzobjekte. Es handelt sich hierbei um die Bäume am Bürgerdenkmal (Schutzobjekt Nummer 14) und die Bäume im Biergarten (Schutzobjekt Nummer 63). Diese

Schutzobjekte sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Absatz 6 BauGB).

4.7.4 Altstandorte

Die im Planbereich befindlichen Altstandorte (vgl. oben Ziffer 2.2) sind im Bebauungsplan gekennzeichnet worden (§ 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB).

In den B-Plan ist ein Hinweis aufgenommen worden, daß im Falle von bei Bauarbeiten auftretenden Hinweisen auf Altlasten die weitere Vorgehensweise mit dem Referenten für technischen Umweltschutz abzustimmen ist.

4.7.4.1

Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung i.V.m. der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten im kontaminierten Bereich“ umzusetzen.

4.7.4.2

Die Altlastenerkundung der AB Eigenschenk GmbH Deggendorf ist hinsichtlich der festgestellten Schadstoffe zu bewerten.

4.7.4.3

Die Ergebnisse der Erkundung bzw. Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarnschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v.g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

4.7.4.4

Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie für die auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

4.7.4.5

Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern – ggf. auch Subunternehmern – durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Beurteilung hinsichtlich des Lärmschutzes erfolgt im Rahmen eines Gutachtens der hooock farmy Ingenieure vom 13.12.2006. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt.

4.8.3 Anlagenlärm

Die Emissionen der wichtigsten Schallquellen der geplanten Vorhaben (Lärmemissionen durch den Parkverkehr in der Tiefgarage und dem Parkdeck, Lkw-Warenanlieferungen und Lärm durch den Biergartenbetrieb) wurden berechnet (vgl. Gutachten der hooock farmy Ingenieure vom 13.12.2006) und die resultierenden Immissionen auf ihre schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft überprüft. Die Planung wurde soweit schalltechnisch optimiert, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vermieden werden können. Konkrete Auflagen, die zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich sind, werden in die Baugenehmigungen aufgenommen.

4.8.4 Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen

Nach der Verkehrsprognose des Verkehrsgutachters verringert sich der durchschnittliche tägliche Verkehr leicht auf den Straßenzügen im Norden und Osten des Geltungsbereiches (Frauenbrünnlstraße ("Essigberg"), Am Kinseherberg, Regensburger Straße und Stadtgraben), somit sind hier keine Erhöhungen der Straßenverkehrsgeräusche zu erwarten. Der Tatbestand der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV ist hier nicht erfüllt.

Eine mehr oder minder starke Steigerung der täglichen Verkehrsstärke wird auf der Geiselhöringer Straße und "Zur Wieskapelle" erwartet. In der Straße "Zur Wieskapelle" ist dadurch mit einer Erhöhung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um 3 dB(A) zu rechnen, was als wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zu werten ist, da hier ein erheblicher baulicher Eingriff durch die Schaffung einer zweiten Fahrspur im südlichen Bereich vorgenommen wird.

Die schutzwürdige Bebauung an der Geiselhöringer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, daher ist die Beurteilung erforderlicher Maßnahmen dafür in einem gesonderten Verfahren abzuhandeln.

Die Schaffung der sog. Planstraße entspricht einem Neubau von öffentlichen Straßen und unterliegt damit uneingeschränkt den Anforderungen der 16. BImSchV.

Entlang der Planstraße sowie an der Straße "Zur Wieskapelle" entsteht durch die Änderung der Verkehrswege gemäß der 16. BImSchV ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Die detaillierte Untersuchung zur Ermittlung der Einzelbeurteilungspegel wird gesondert durchgeführt.

Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften der 24. BImSchV. Dabei sind nach technischer Prüfung der Schalldämm-Maße der betroffenen Fassaden (Wände und Fenster) im Gebäudebestand mit den erforderlichen Schalldämm-Maßen zu

vergleichen und – unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der einzelnen Räume – bei Bedarf notwendige Maßnahmen vorzuschlagen.

Für die geplanten Büronutzungen in den Bauteilen C und D gelten die in der Bauleitplanung einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm. Die um 4 dB(A) gegenüber den Immissionsgrenzwerten verringerten Orientierungswerte können Am Kienseherberg nicht unterschritten werden. Aufgrund der Innerortslage können aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht realisiert werden. Da in diesem Fall auch eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und eine Büronutzung eine geringere Schutzwürdigkeit als Wohnnutzung besitzt, können im Rahmen der Abwägung die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 dabei maximal bis zur Höhe der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kann dann durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster entgegengetreten werden, die nach der DIN 4109 zu dimensionieren sind (vgl. Festsetzungen zum Immissionsschutz).

4.8.5 Fundmunition

Die Gebiete im Süden von Straubing, in der Bahnhofsgegend und in der Altstadt wurden im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen aus Zeitungen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt für Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Innern sind zu beachten.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Vorschriften zu den Dachformen und zur Dachdeckung werden im wesentlichen die in der näheren Umgebung vorhandenen Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien aufgegriffen.

In den vorgesehenen Mischgebieten sind Sattel- und Walmdachformen vorhanden, so daß diese zur Erhaltung eines einheitlichen und harmonischen Stadtbildes auch durch Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift festgesetzt werden sollen.

Für das Kerngebiet werden darüber hinaus Pultdächer und Flachdächer festgesetzt. Auch diese Dachformen greifen den Maßstab der näheren Umgebung auf. Insbesondere im Theresien-Palais und im Theresientor auf der gegenüberliegenden Seite des Stadtgrabens sind große Gewerbeobjekte mit Flachdächern vorhanden.

5 VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRSKONZEPT

5.1 Erschließung

Für Fußgänger ist der Planbereich aus allen Richtungen über die vorhandenen Verkehrsflächen erreichbar:

- aus Richtung Norden über die Straßen Am Kinseherberg und Frauenbrünnlstraße,
- aus Richtung Westen über die Regensburger Straße,
- aus Richtung Süden über die Geiselhöringer Straße/Zur Wieskapelle sowie über den Stadtgraben und
- aus Richtung Osten über die innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen Theresienplatz und Ludwigsplatz; der Stadtgraben kann vom Theresienplatz aus kommend über eine Fußgängerampel überquert werden.

Die Stellplätze für den motorisierten Individual-Kundenverkehr finden sich im Bauteil A. 450 Stellplätze befinden sich in zwei Tiefgaragenebenen, 75 Stellplätze auf dem Parkdeck im 1. Obergeschoß.

Die Zufahrtsmöglichkeiten sind wie folgt vorgesehen:

- In die Tiefgarage von Norden kommend am Stadtgraben;
- in die Tiefgarage von allen anderen Richtungen kommend über eine Spindel an der Geiselhöringer Straße/Zur Wieskapelle, beginnend in der neuen Erschließungsstraße;
- auf das Parkdeck im Obergeschoß über eine Rampe entlang der Westseite des Bauteils A, beginnend in der neuen Erschließungsstraße.

Die Ausfahrten erfolgen

- aus der Tiefgarage zum Stadtgraben hin sowie
- an der Nordostseite des Bauteils A (unterhalb der Auffahrtsrampe zum Obergeschoß);
- vom Parkdeck auf dem Obergeschoß über eine Spindel mit Einmündung in die Straße zur Wieskapelle.

In den Parkdecks im Bauteil B sind 75 Stellplätze für Angestellte und Dauerparker vorgesehen, die über die Regensburger Straße und über zwei Auto-Aufzüge erschlossen werden.

Die Anlieferung für das Bauteil A erfolgt über zwei Anlieferzonen, nämlich an der Ostseite über eine Haltebucht am Stadtgraben kurz vor der Kreuzung mit der Geiselhöringer Straße sowie im südlichen Teil der neuen Erschließungsstraße. Die Anlieferung für das Bauteil B erfolgt über die Regensburger Straße und den rückwärtigen Innenhof des Bauteils B.

Die Anlieferung für die Bauteile C und D erfolgt über die Frauenbrünnlstraße/den Fußgängerbereich der Regensburger Straße, der für Anlieferverkehr freigegeben wird.

5.2 Verkehrskonzept

Die Verkehrsfläche des Stadtgrabens wird von Osten kommend in Fahrtrichtung Norden im Bereich der dortigen Grünfläche zwischen Ottostraße und Abzweigung Gabelsberger Straße um eine Spur ausgebaut. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans Nummer 121 „Stadtgraben“ erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nummer 121 durchgeführt werden.

Die Linksabbiegespur auf dem Stadtgraben von Osten kommend in die Gabelsberger Straße bleibt erhalten.

Im weiteren Verlauf soll der Stadtgraben in Höhe des Theresientors einspurig in Richtung Norden ausgestaltet werden. Für Krankenfahrzeuge und Lieferanten des Theresientors soll eine Kurzparkzone eingerichtet werden, die vor dem Knoten mit dem Theresienplatz in eine Rechtsabbiegespur übergeht. Der hierfür notwendige Raum wird durch den Verzicht auf die nach Süden führende Fahrradwegspur vor dem Geschäftsgebäude Theresientor gewonnen. Durch den Entfall der Radwegspur in Richtung Süden entstehen keine Nachteile, da der Radweg vorher wie nachher keine entsprechende Fortsetzung aufweist. Zudem gibt es auf der gegenüberliegenden Seite des Stadtgrabens (Westseite) einen kombinierten Geh- und Radweg.

Die bisherige mittlere Fahrspur in Fahrtrichtung Norden auf dem Stadtgraben zwischen Gabelsberger Straße und Geiselhöringer Straße wird zu einer zweiten Linksabbiegespur vom Stadtgraben in die Geiselhöringer Straße umgewidmet.

Auf der Westseite des Stadtgrabens können vor dem Café Schmidt durch eine Verschiebung des begrünten Mittelstreifens zwei bis drei Kurzzeitparkplätze angelegt werden. Im weiteren Verlauf in Fahrtrichtung Süden entsteht eine kurze Abbiegespur für den aus Richtung Norden kommenden Zielverkehr in die Tiefgarage des Theresien-Centers. Hinter dieser Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt wird eine Rechtsabbiegespur in Richtung Geiselhöringer Straße vorgesehen, um diesen Verkehrsfluß zu beschleunigen.

Die Regensburger Straße wird im östlichen Bereich zwischen der Straße Zur Wieskapelle und dem Stadtgraben für den motorisierten Verkehr gesperrt. Der überörtliche Verkehr in die Stadtmitte aus Richtung Westen soll über die Geiselhöringer Straße geleitet werden. Es wird eine überörtliche Wegweisung bereits an der B 8 erfolgen.

Der Verkehr vom Stadtgraben/von der Geiselhöringer Straße zur Regensburger Straße wird über eine neue Straße westlich des Bauteils A erfolgen, welche als Einbahnstraße nach Norden verläuft.

Die Einbahnrichtung der Straße Zur Wieskapelle wird umgedreht, so daß diese Straße den Verkehr von der Regensburger Straße in Richtung Geiselhöringer Straße und Stadtgraben aufnehmen kann. Die Geiselhöringer Straße soll vom Stadtgraben kommend bis zur neuen Erschließungsstraße westlich des Bauteils A vierspurig ausgebaut werden. Die nördlichste dieser vier Spuren dient als Zufahrt zum Theresien-Center und zur Regensburger Straße.

Die Linksabbiegespur aus der Geiselhöringer Straße zum Kinseherberg muß auf ca. 90 m verlängert werden, um ein Zustauen und damit eine Blockade der Rechtsabbiegespur zum Stadtgraben weitestgehend zu verhindern. Die Linksabbiegespur muß daher unmittelbar nach der Zufahrt zum Theresien-Center beginnen.

Die Ausfahrt aus der Straße Zur Wieskapelle in die Geiselhöringer Straße muß signalisiert werden. Die Signalisierung ist in die Grünphasen der Geiselhöringer Straße einzubeziehen. Die Straße Zur Wieskapelle soll unmittelbar vor der Einmündung in die Geiselhöringer Straße zwei Spuren mit einer Länge von wenigstens 35 m Länge aufweisen, um die parallele Aufstellung von 12 PKW zu ermöglichen; hier wäre auch eine überbreite Spur ausreichend.

Um zu vermeiden, daß Fahrzeuge aus der Spindelrampe vom Parkdeck des Theresien-Centers bei der Einfahrt in Richtung Geiselhöringer Straße auf sich vor der Ampel stauende Fahrzeuge treffen und deshalb die Rampe nicht verlassen können, wird ein Vorsignal errichtet, das den von der Regensburger Straße kommenden Verkehr bereits vor der Einmündung der Rampe anhält.

Durch die Sperrung der Regensburger Straße wird die Frauenbrünnlstraße im Bereich des sogenannten „Essigbergs“ zur Sackgasse. Der maximal mögliche Wenderaum am Ende der Sackgasse hat einen Durchmesser von 11 m und ist für PKW damit ausreichend. Größere Fahrzeuge, insbesondere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Anlieferverkehr für das Theresien-Center) dürfen die Frauenbrünnlstraße über den Fußgängerbereich der Regensburger Straße verlassen.

Die Sperrung der Regensburger Straße für Kraftfahrzeuge im östlichen Abschnitt führt nur in sehr geringem Umfang zur Verlagerung von Verkehr auf die Frauenbrünnlstraße. Es ist zudem bekundeter Wille der Stadt, die Verbindung zwischen Regensburger Straße und Geiselhöringer Straße herzustellen („Stadtfeldspange“). Der entsprechende Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Der Bau der sogenannten Nordspange wird durch die Sperrung der Regensburger Straße nicht erforderlich.

Der regionale Linienbusverkehr von und nach Regensburg wird künftig über die Straße Zur Wieskapelle bzw. über die parallel verlaufende neue Erschließungsstraße geführt. Mit der RBO, den Stadtwerken, der Fa. Häusler und dem Tiefbauamt wurden zwei gemeinsame Haltestellen vereinbart. Standort stadteinwärts ist die Geiselhöringer Straße (Höhe Einmündung Viereckmühlstraße), Standort stadtauswärts der Stadtgraben (im Bereich der heutigen Haltestelle). Die Haltestelle auf der Straße Am Kinseherberg entfällt, da die Betreibergesellschaften diese nicht benötigen. Unabhängig davon ist aber eine Haltestelle auf der Straße Am Kinseherberg in Fahrtrichtung Süden auf der Fahrbahn denkbar, insbesondere für den Shuttlebus vom zum Hagen.

Für Radfahrer besteht westlich des Stadtgrabens sowie beidseitig der Geiselhöringer Straße ein kombinierter Geh- und Radweg in beide Fahrtrichtungen. Östlich des Stadtgrabens besteht ein Radweg in Fahrtrichtung Norden.

In der Straße Zur Wieskapelle wird eine Radwegverbindung zwischen Regensburger Straße und Geiselhöringer Straße in Form eines kombinierten Geh- und Radweges hergestellt.

5.3 Flächen für die Feuerwehr; Löschwasserversorgung

Das Bauteil A (Bereich zwischen Stadtgraben, Geiselhöringer Straße, Planstraße und Regensburger Straße) liegt an vier Seiten an öffentlichen Straßen und ist somit sehr gut für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar.

Gleiches gilt für die Bauteile C und D (Bereich zwischen Frauenbrünnlstraße, Regensburger Straße und Am Kinseherberg).

Das Bauteil B ist nicht unmittelbar umfahrbar, jedoch sind für alle Gebäudeteile von öffentlichen Straßen erreichbare Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden. Hierdurch ist es möglich, auch nachrückende Feuerwehrfahrzeuge günstig zu positionieren.

Gemäß dem Brandschutzkonzept für das Theresien-Center beträgt der Löschwasserbedarf 1.600 l/Minute über zwei Stunden. Dies gilt auch für das Bauteil A, weil dieses Gebäude über eine Sprinkleranlage verfügt. Dieser Löschwasserbedarf wird nach Auskunft der Stadtwerke Straubing durch Hydranten in den umliegenden Straßen gedeckt.

Für die Sprinkleranlage ist zudem eine Löschwasserbevorratung von 300 m³ vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Baumaßnahmen werden keine Leitungen der Stadtwerke Straubing überbaut. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein, werden die Leitungen verlegt.

Derzeit sind Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Gehen diese Flächen in Privateigentum über, ist der Leitungsbestand durch dingliche Sicherung gegenüber dem Eigentümer zu sichern. Gleiches gilt für die Standorte der Netzstationen.

5.4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Neubaus mit elektrischer Energie erfolgt aus dem 20 kV-Netz der Stadtwerke Straubing.

Für Sprinkler, Aufzüge und Notbeleuchtung steht ein entsprechend dimensioniertes Notstromaggregat zur Verfügung.

Im Bereich der Essigfabrik Poiger wird die vorhandene Transformatorstation der Stadtwerke Straubing vor Baubeginn entfernt und erdgeschossig sowie frei zugänglich im Bereich des Bauteils B wieder aufgestellt. Von dieser Station werden jetzt und auch später andere Gebäude in der näheren Umgebung versorgt.

Im Bereich der Geiselhöringer Straße steht eine weitere Transformatorstation der Stadtwerke Straubing im Bereich der geplanten Abfahrtsspindel. Diese Transformatorstation wird als neue Netzstation im 1. Untergeschoß an der Geiselhöringer Straße untergebracht. Von dieser Station werden Gebäude in der näheren Umgebung versorgt.

Beide Standorte sind mit den Stadtwerken Straubing abgestimmt.

5.4.2 Erdgas

Die Wärmeversorgung des Neubaus kann durch den Anschluß an das bestehende MD-Rohrnetz, DN 200, im Bereich der Geiselhöringer Straße der Stadtwerke Straubing gewährleistet werden.

5.4.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird aus dem Netz der Stadtwerke Straubing gesichert.

5.4.4 Schmutzwasserentsorgung / Oberflächenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt getrennt in das bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz der Stadt Straubing. Eine Erweiterung durch einen Stichkanal ist im Bereich der neuen Straße auf der Westseite der Tiefgarage geplant. Versickerungen sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt möglich.

5.4.5 Schutzvorkehrungen für Leitungstrassen bei Baumpflanzungen / Umverlegung

Geplante Baumpflanzungen werden zwischen Unterer Naturschutzbehörde und den Stadtwerken Straubing GmbH sowie den Planern abgestimmt, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu bestehenden Versorgungsleitungen bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

In Straubing gilt die Baumschutzverordnung. Aufgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sind wirtschaftlich nicht darstellbar. Aus diesem Grund ist bei den geplanten Baumpflanzungen auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu den Versorgungsleitungen zu achten. Eine Bepflanzung, deren Baumkronen über die Versorgungsleitungen hinausreicht, muss vermieden werden. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVgW Arbeitsblatt G 125), so gehen diese zu Lasten des Bauträgers.

5.4.6 Recycling, Abfallbeseitigung

Die Wiederverwendung recyclingfähiger Stoffe und die Entsorgung des Restmülls erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Wiederverwertbare Abfälle sollen auch bereits während der Bauphase dem Recyclingverfahren (z.B. über die städtischen Wertstoffhöfe) zugeführt werden.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Das „Theresien-Center“ soll aus städteplanerischer Sicht die Erweiterung und den Abschluß der Einkaufsmeile Ludwigsplatz / Theresienplatz in Richtung Westen bilden.

Das Einkaufszentrum setzt sich aus vier Gebäudekomplexen („Bauteil A – D“) zusammen. Die Planung sieht dazu den Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz vor. Denkmalgeschützte Gebäude bzw. bauliche Objekte werden zum Teil in die Bebauung integriert.

Zur Errichtung einer Fußgängerzone wird die Regensburger Straße im Planungsbereich für den Durchgangsverkehr gesperrt. Um den Verkehrsfluß im Bereich des „Theresien-Centers“ gewährleisten zu können sind umfangreiche verkehrsplanerische Maßnahmen vorgesehen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben dem Baugesetzbuch wurde im Zuge der Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens „Theresien-Center“ im Besonderen die Gesetzgebung zum Immissionsschutz mit den entsprechenden Verordnungen beachtet. Des Weiteren wurden die Regelwerke zum Boden- und Grundwasserschutz und im konkreten Fall die Baumschutzverordnung und Landschaftsteilverordnung der Stadt Straubing herangezogen. Zur Berücksichtigung historischer Bausubstanz und Bodendenkmäler sind die Vorgaben zum Denkmalschutz einzuhalten.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Mensch

6.2.1.1 Lärm

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basieren auf die gesondert erstellten schalltechnischen Gutachten

- *hooock-farny ingenieure*, Landshut: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum „Theresien-Center“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theresien-Center“ der Stadt Straubing (09.11.2006)
- *hooock-farny ingenieure*, Landshut: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum „Theresien-Center“ im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ der Stadt Straubing – Ergänzung (13.12.2006).

Ist-Zustand:

Die schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms zeigte, daß bei den Nachbargebäuden zum geplanten „Theresien-Center“ die Immissionsgrenzwerte deutlich überschritten werden.

Zur Nachtzeit liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm vor (Parkbewegungen im „Parkhaus West“, Biergartenbetrieb, Essigfabrik). Tagsüber stellen sich diese Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft als durchwegs unkritisch dar.

Prognose Bauphase:

Während der Bauphase ergeben sich Belästigungen für die Anwohner durch Baustellenlärm. Genaue Prognosen zur Lärmsituation lassen sich zum derzeitigen Planungsstand nicht geben.

Prognose Betriebsphase:

Der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen wird sich bei den betrachteten Einwirkorten in Relation zu den hohen Überschreitungen im Ist-Zustand tagsüber nur geringfügig erhöhen. Zur Nachtzeit bleibt die bestehende Lärmsituation im Wesentlichen unverändert.

Eine erhebliche Verbesserung der Verkehrslärmsituation tritt durch die Sperrung der Regensburg-er Straße (Fußgängerzone) ein.

Signifikante Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen werden im Bereich der Wohnbebauung „Zur Wieskapelle“ sowie im neuen Kreuzungsbereich südlich der „Spindel“ (Zufahrt Tiefgarage und Parkdeck) prognostiziert. Ursächlich sind geplante Ampelanlagen an der „Geiselhöringer Straße“ im Kreuzungsbereich „Zur Wieskapelle“ und im Ausfahrtsbereich der Spindel.

Durch die neue „Planstraße A“ sind auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch die Geiselhöringer Straße keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Zur Nachtzeit wird sogar eine Verbesserung prognostiziert.

Der Ein- und Ausfahrtverkehr an der Tiefgarage zu Bauteil A führt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für den Immissionsort „Am Stadtgraben 2“. Nur an der Ein-/ Ausfahrt am Stadtgraben wird nachts - trotz des Ansatzes einer absorbierend ausgeführten Rampeneinhauung - der Spitzenpegel um 1 dB(A) überschritten. Als lärmindernde Maßnahme wird hier das Schließen der Ein-/Ausfahrt Stadtgraben zur Tiefgarage zur Nachtzeit vorgeschlagen. Die Auffahrtsrampe zum Parkdeck kann ebenfalls einen maßgeblichen Beitrag zum nächtlichen Lärmaufkommen liefern. Abhilfe schafft hier das Schließen der Auffahrt zum Parkdeck zur Nachtzeit.

Das Parkhaus im Bauteil B soll überwiegend von Beschäftigten des Theresien-Centers genutzt werden. Die Immissionsrichtwerte (Allgemeines Wohngebiet) werden sicher eingehalten.

Die derzeit überhöhten Geräuschpegel durch das Parkhaus West an den Wohnhäusern in der Regensburger Straße in der Nachtzeit entfallen.

Der Anlieferverkehr im Bauteil A erfolgt an den Lieferzonen Ost (Stadtgraben) und West (Zufahrt Tiefgarage). Bei einer Beschränkung der Anlieferungen auf die Tagzeit sind keine wesentlichen Lärmemissionen zu erwarten. Durch den Lieferbetrieb an der Lieferzone im Süden von Bauteil B ergibt sich eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes.

Durch den Biergartenbetrieb wird eine leichte Überschreitung prognostiziert. In der Praxis werden jedoch keine maßgeblichen Überschreitungen erwartet. Für die Immissionsorte „Stadtgraben 10“ und „Regensburger Straße 2“ sind leichte Verbesserungen prognostiziert. Erhebliche Reduzierungen im Bereich der Frauenbrünnlstraße ergeben sich durch die abschirmende Wirkung des Bauteils D.

Durch den Umzug der Essigfabrik Poiger entfallen nicht-quantifizierte aber relevante Emissionen aus dem Ladeverkehr und dem Betrieb von Generatoren, Pumpen und Kühlaggregaten.

6.2.1.2 Verkehr

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basiert auf den gesondert erstellten Verkehrsgutachten

- *Lang + Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau*, München: Verkehrsuntersuchung Theresien Galerie in Straubing – ergänzter Erläuterungsbericht (02.12.2004)
- *Lang + Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau*, München: Stadt Straubing - Verkehrsuntersuchung Theresien-Center - Fortschreibung (13.12.2006).

Ist-Zustand:

Auf dem Stadtgraben (zwischen Regensburger und Geiselhöringer Straße) sind ca. 17.500 Fahrzeugbewegungen, auf der Geiselhöringer Straße (westlich der Kreuzung mit dem Stadtgraben) ca. 12.100 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorhanden. Davon entfallen ca. 4 % auf LKW-Schwerverkehr.

Die Geiselhöringer Straße und der Stadtgraben sind als stark befahrene innerstädtische Verbindungsstraßen anzusprechen. Der stark belastete Verkehrsknoten Stadtgraben / Geiselhöringer Straße ist bereits heute an seiner Leistungsgrenze angekommen.

Das Verkehrsaufkommen des Parkhauses West mit Tiefgarage ist mit einer Größenordnung von ca. 350 – 400 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung eher mäßig.

Radwege verlaufen an der Geiselhöringer Straße und am Stadtgraben beidseits. In der Regensburger Straße und in der Straße „Zur Wieskapelle“ gibt es keinen Radweg.

Bushaltestellen der Stadtwerke befinden sich an der Geiselhöringer Straße. Haltestellen der RBO sind am Stadtgraben angeordnet.

Prognose Betriebsphase:

Die neu zu errichtenden ca. 600 Stellplätze in den Tiefgaragen und Parkdecks des Einkaufszentrums werden mit ca. 2.100 Fahrzeugbewegungen pro Tag und Richtung rechnerisch angesetzt. Das heutige Parkhaus West wird mit ca. 350 – 400 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung angesetzt.

Durch das Projekt werden sich v. a. am entscheidenden Knoten Stadtgraben / Geiselhöringer Straße die Verkehrsströme untereinander verschieben. So wird der Strom Gabelsberger Straße / Am Kinseherberg zurückgehen und dafür die Abbiegebeziehung zur Geiselhöringer Straße zunehmen.

Prognostiziert wird eine gleich bleibende Zahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Stadtgraben (zwischen Regensburger und Geiselhöringer Straße; ca. 17.500 pro Tag) bei einer deutlich ansteigenden Zahl von Fahrzeugbewegungen auf der Geiselhöringer Straße (westlich der Kreuzung mit dem Stadtgraben, ca. 16.800 pro Tag). Der LKW-Schwerverkehr-Anteil erhöht sich auf ca. 5 %.

Vom Gutachter wurden Signalisierungsvorschläge erarbeitet um die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu optimieren. Der Linksabbiegeverkehr vom Stadtgraben in die Geiselhöringer Straße wird zweispurig geführt. Damit ist eine Vorsortierung der Abbieger (rechte Spur für Abbieger ins Center) möglich.

Die Regensburger Straße im Bereich des Theresien-Centers wird für den Durchgangsverkehr gesperrt (Fußgängerzone). Der Straßenverkehr wird in Richtung Süden über die Straße „Zur Wieskapelle“ auf die Geiselhöringer Straße umgeleitet. Von der Geiselhöringer Straße aus wird parallel „Zur Wieskapelle“ entlang der Westgrenze des Bauteils A eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) zur Regensburger Straße geschaffen. Durch die Sperrung der Regensburger Straße am Center wird auch der Schleichwegverkehr über den Essigberg verhindert.

Die nächtlichen Verkehrsbelastungen werden sich durch das Theresien-Center nicht verändern.

Die Fußwegführung im Bereich des Stadtgrabens bleibt unverändert. Ebenso die signalisierten Querungen an den Kreuzungen Stadtgraben / Regensburger Straße (Westseite ist zukünftig Fußgängerzone) und Stadtgraben / Geiselhöringer Straße. Die Planstraße soll nicht für Fußgänger freigegeben werden.

Die Radwegführung ändert sich auf der Ostseite des Stadtgrabens. Der bisher in beide Richtungen freigegebene Radweg zwischen den Kreuzungen mit der Regensburger und der Geiselhöringer Straße wird nur noch in nördlicher Richtung befahrbar sein. Für die Südrichtung steht wie bisher die Westseite des Stadtgrabens und zukünftig zusätzlich die Straße „Zur Wieskapelle“ zur Verfügung. Die Fahrtrichtung dieser Einbahnstraße wird umgekehrt; für die Süd-Nord-Richtung des Radverkehrs steht dann die Planstraße zur Verfügung.

Die Bushaltestellen der Stadtwerke an der Geiselhöringer Straße bleiben bestehen. Eine weitere Haltestelle ist auf der Höhe des Stadtgrabens geplant. Die Haltestellen der RBO beiderseits des Stadtgrabens werden in die Nähe der Wieskapelle verlegt.

Insgesamt bewertet *Lang + Burkhardt* die Veränderungen der Verkehrssituation rund um das „Theresien-Center“ als durchführbar und zufrieden stellend wenn die erarbeiteten flankierenden Maßnahmen umgesetzt werden.

6.2.1.3 Gerüche Altsubstanz

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basiert auf dem gesondert erstellten olfaktorischen Gutachten

- *IGS Institut für Gebäudeanalyse und Sanierungsplanung München GmbH*, Schliersee: Essigfabrik Poiger – Bericht über Bausubstanzuntersuchungen (31.08.2006).

Ist-Zustand:

Im denkmalgeschützten Gebäudetrakt der Essigfabrik „Poiger“ wurden Belastungen des Mauerwerks mit Essigsäure und Acetaten festgestellt, die z. T. mit Feuchtebelastungen „gekoppelt“ sind. Hier ist bis zur Austrocknung des Mauerwerks mit Geruchsbelastungen zu rechnen. Weitere Schäden an der historischen Bausubstanz (u. a. Ausblühungen, Zerstörungen oberflächennaher Schichten) werden entstehen.

Prognose Betriebsphase:

Der denkmalgeschützte Gebäudetrakt der Essigfabrik „Poiger“ wird in das „Theresien-Center“ eingebunden. Zur Vermeidung weiterer Geruchsbelastungen wird empfohlen sämtliche geschädigten Oberflächen und nicht benötigte Bauteile (z. B. Estriche) zu entfernen. Anschließend sind die Bedingungen für eine Abtrocknung der Bausubstanz und Verdunstung der darin enthaltenen Essigsäure zu verbessern (z. B. provisorisches Schließen der Gebäudehülle und Beheizung).

6.2.1.4 Licht

Ist-Zustand:

Vorbelastungen durch Lichtimmissionen bestehen in Form einer Grundaufhellung durch Straßenbeleuchtung.

Prognose Betriebsphase:

In der aktuellen Bebauungsplanung für das „Theresien-Center“ sind Lichtreklamen für Mieterwerbung vorgesehen. Bei der Positionierung ist darauf zu achten gegenüberliegende Wohngebäude nicht in unzulässiger Weise durch (Direkt-) Blendung und Aufhellung zu beeinträchtigen.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.2.2.1 Bäume und Grünflächen

Die Baumbestände und Grünflächen wurden von der LGA vor Ort erfaßt und im Rahmen einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet.

Ist-Zustand:

Die Altbäume im Biergarten der Gaststätte „Cairo“, am Bürgerdenkmal, an der Ecke Am Kinseherberg / Regensburger Straße und in der Verkehrsinsel Geiselhöringer Straße / Stadtgraben fallen unter die *BaumschutzVO der Stadt Straubing* und sind bei Verlust unbedingt ausgleichspflichtig. Die Altbäume am Bürgerdenkmal sowie der Baumbestand im Biergarten sind Schutzobjekte gemäß der *LandschaftsbestandteilschutzVO der Stadt Straubing*.

Den Großteil des Baumbestands bilden ökologisch mäßig wertvolle Bäume (jung oder schwachwüchsig) bzw. nicht-heimische Gehölze. Ein Verlust ist zu ersetzen.

Die ökologisch gering wertvollen Rasenflächen, Straßenbegleitgrüns und begrünter Verkehrsinseln sollten bei Verlust ebenfalls wieder ausgeglichen werden, um zumindest die wichtigsten ökologischen Funktionen (Beeinflussung des Stadtklimas, Beitrag zur Regulierung des Wasserhaushalts etc.) zu erhalten.

Die Brachflächen haben als sekundäre Lebensräume einen geringen ökologischen Wert und sind nicht ausgleichspflichtig.

Die als Magerrasen ausgebildete Dachbegrünung auf der Tiefgarage stellt einen Sonderlebensraum dar, der wiederhergestellt oder an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Am Parkhaus West sorgt umfangreiches Fassadengrün mit hohem ökologischen Wert für eine Auflockerung der Optik. Es sollte in entsprechendem Umfang wieder hergestellt werden.

Prognose Betriebsphase:

Vom Altbaumbestand werden zwei Kastanien im Biergarten der Gaststätte „Cairo“ sowie die Platane an der Ecke Am Kinseherberg / Regensburger Straße gefällt. Alle weiteren Altbäume können erhalten bleiben. Im Biergarten ist als Ausgleich die Neupflanzung von fünf Kastanien geplant.

Ein Großteil der ökologisch mäßig wertvollen Bäume sind beim Bau des „Theresien-Centers“ bzw. durch die von der Stadt Straubing unabhängig hiervon geplanten Maßnahmen betroffen. Das Konzept sieht die Neupflanzung von 42 Bäumen vor.

Die Rasenflächen, Straßenbegleitgrüns und begrünter Verkehrsinseln sind unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen. Straßenbegleitgrüns und begrünte Verkehrsinseln sind entlang des Stadtgrabens geplant.

Ein Teilausgleich der mageren Dachbegrünung auf der Tiefgarage erfolgt durch die extensive Dachbegrünung (ca. 300 m²) auf dem Bauteil D. Des Weiteren wird verloren gehendes Fassadengrün am Parkhaus West durch Pflanzung von Hecken und Rankgerüsten ausgeglichen.

Die Verluste an Bäumen und Grünflächen in Folge der Baumaßnahme „Theresien-Center“ werden in großem Umfang wieder ausgeglichen. Die im Konzept vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durch Neupflanzungen von Bäumen und Grünflächen führen zu einer positiven Gesamtbilanz.

6.2.2.2 Fledermäuse

Ist-Zustand:

Fledermäuse wurden weder in der ehemaligen Diskotheek „Woodstock“ (bereits abgebrochen) noch in der Gaststätte „Cairo“ gefunden.

6.2.2.3 Insekten

Prognose Betriebszustand:

Für Leuchtmittel (Gebäudebeleuchtung und Werbeflächen) wird der Einsatz eines UV-Kantenfilters empfohlen um die Anlockwirkung auf Insekten zu vermindern.

6.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

6.2.3.1 Altlasten

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basiert auf dem gesondert erstellten Altlastengutachten

- *IFB Eigenschenk GmbH*, Deggendorf: Neubau Theresien-Galerie in Straubing – Altlasterkundung, Umwelttechnischer Bericht Nr. 26.04.1531-2 (30.09.2004).

Ist-Zustand:

Im Rahmen einer historischen Recherche wurden folgende Altlastverdachtsflächen ermittelt:

- ehemalige Betriebstankstelle der „Arco-Brauerei“ (verfüllter Tank)
- verfüllter Heizöltank (20.000 l) unter der Hofeinfahrt der „Konditorei Schmidt“
- ehemalige Texaco-Tankstelle Fl.Nr. 1212 (im Altlastenkataster geführt unter Fa. Caldex, Regensburger Straße 67, im Jahr 2001 durch die Firma *BGI* erkundet)

Die Erkundungen der Verdachtsflächen erbrachten im Ergebnis kein Sanierungserfordernis. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers wird mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Prognose Betriebszustand:

Die Baumaßnahme macht auf Teilflächen einen Aushub bis ca. 8 m Tiefe erforderlich. Der Hauptanteil der anfallenden Aushubmassen ist maximal in die LAGA-Kategorie Z 1.2 einzustufen. Höher kontaminiertes Bodenmaterial wird im Untergrundbereich der ehemaligen Tankstellen erwartet. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Essigfabrik „Poiger“ sind Boden- und gegebenenfalls Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen.

6.2.3.2 Boden und Baugrund

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basiert auf die gesondert erstellten Baugrundgutachten

- *IFB Eigenschenk GmbH*, Deggendorf: Neubau Theresien-Galerie in Straubing – Baugrundvorerkundung nach DIN 4020, Geotechnischer Bericht Nr. 26.04.1531-1 (30.09.2004)

- *IFB Eigenschenk GmbH*, Deggendorf: Neubau Theresien-Galerie in Straubing – Baugrunduntersuchung, 1. Stufe, Detailerkundung, Geotechnischer Bericht Nr. 26.04.1531-3 (09.11.2004)
- *IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH*: Ergänzende Erkundungen, geotechnische Beratung, Bauteil A und C (03.11.2006).

Ist-Zustand:

Der Untergrund des Areals wird in folgende Schichtpakete untergliedert:

- Schichtpaket 1 – Auffüllungen (Tiefenbereich bis 6,7 m u. GOK)
- Schichtpaket 2 – Jüngere Decklehme (Tiefenbereich von 0,6 m bis 5,0 m u. GOK)
- Schichtpaket 3 – Terrassenschotter (Tiefenbereich von 5,0 m bis 14,0 m u. GOK)
- Schichtpaket 4 – Ältere Decklehme (dem Schichtpaket 3 im südlichen Baufeld zwischengeschaltet)
- Schichtpaket 5 – Tertiäre Tone (Tiefenbereich von 14,0 bzw. 14,6 m u. GOK)

Prognose Betriebszustand:

Vom Bau des Theresien-Centers werden keine Flächen mit hochwertigen natürlichen Bodenfunktionen betroffen. Zusätzlich zu den bereits versiegelten Flächen erfolgt eine vollständige Versiegelung im Wesentlichen nur im Bereich der Brachflächen des ehemaligen Arco-Geländes. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier nur sehr eingeschränkt gegeben, da die Fläche bis zum Abbruch der Gebäude versiegelt war.

6.2.3.3 Grundwasser

Ist-Zustand:

Der Grundwasserflurabstand beträgt 11,61 m bis 13,50 m u. GOK (*IFB Eigenschenk GmbH*).

Von der Gesamtfläche sind ca. 10.700 m² durch Überbauung versiegelt. Für die ca. 4.300 m² an Freiflächen (Grünflächen, Brachflächen und dem Biergarten (geschottert)) können ca. 110 mm/a Versickerung angesetzt werden. Damit ergibt sich rechnerisch eine Grundwasserneubildung der unversiegelten Flächen von ca. 470 m³/a.

Prognose Betriebszustand:

Die Baukörper des „Theresien-Centers“ haben keinen Einfluß auf die bestehenden Grundwasserhältnisse (maximale Eingriffstiefe Bauteil A ca. -8 m u. GOK). Die Grundwasserqualität wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Falls während der Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

An unversiegelten Flächen verbleiben nach dem Bau des „Theresien-Centers“ ca. 1.200 m² (Biergarten, Verkehrsinseln, Straßenbegleitgrüns). Die Grundwasserneubildung sinkt auf ca. 130 m³/a. Der Gesamtbeitrag der Brach- und Rasenflächen von ca. 340 m³ pro Jahr entfällt.

Der Betreiber plant die Verwendung von Pestiziden und Mineraldüngern auf den intensiv gepflegten öffentlichen Grünflächen einzustellen und auf den Einsatz von Streusalz auf Gehwegen und privaten Stellflächen zu verzichten.

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

6.2.4.1 Luftreinhaltung

Ist-Zustand:

Nach Schätzung des Ingenieurbüros *Vering* werden über die Abluftführung der Tiefgarage auf dem ehemaligen Arco-Gelände etwa 45.000 m³/h Fortluft ins Freie geleitet.

In Folge des Produktionsprozesses der Essigfabrik „Poiger“ sowie bei Befüllvorgängen liegen regelmäßig störende Geruchsbelastungen nach Essigsäure vor.

Prognose Betriebszustand:

Für das „Theresien-Center“ sind folgende lufttechnischen Anlagen geplant (Luftmenge jeweils in der Summe):

| | |
|-------------------------|---|
| Verkaufsräume Bauteil A | ca. 104.000 m ³ /h |
| Tiefgaragen Bauteil A | 0 bis max. 142.000 m ³ /h (geregelt über Kohlenmonoxid-Sensoren) |
| Verkaufsräume Bauteil B | ca. 22.000 m ³ /h |
| Gastronomie Bauteil C | ca. 16.000 m ³ /h |
| Verkaufsräume Bauteil D | ca. 21.500 m ³ /h |

Gastronomie Bauteil D ca. 15.500 m³/h

Abluft aus den Verkaufs- und Aufenthaltsbereichen ist vernachlässigbar mit Schadstoffen und Geruchsstoffen belastet.

Die vorgesehene Ableitung der Gastronomie-/Küchenabluft in einer Höhe von 1 m über Dach bzw. am Bauteil C von 1 m über First des Nachbargebäudes gewährleistet die Minimierung der Einwirkungen auf ein unbedenkliches Maß.

Bei der Tiefgarage im Bauteil A handelt es sich im Sinne der *Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV)* um eine geschlossene Großgarage für die nach § 14 GaV eine maschinelle Abluftanlage erforderlich ist. Die Anforderungen an die Tiefgaragenabluft werden damit erfüllt. Durch die Kohlenmonoxid-Messeinrichtungen wird sichergestellt, dass die Abluftkonzentrationen maximal 100 ppm betragen und in einer Höhe von je ca. 16 m ü. GOK (südliche und nördliche Abluft) sowie ca. 12 m ü. GOK (östliche Abluft) senkrecht nach oben abgeleitet werden. Selbst unter ungünstigen meteorologischen Verhältnissen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu befürchten.

Die Ableitung der Abgase aus dem Notstromaggregat im Bauteil A soll in einer Höhe von 16 m über GOK senkrecht nach oben erfolgen, so daß schädliche Umwelteinwirkungen hierdurch auszuschließen sind.

Nach dem Ergebnis der Prüfungen ist bei antragsgemäßer Errichtung und ordnungsgemäßigem Betrieb der Anlagen zur Luftreinhaltung sichergestellt, daß durch das Bauvorhaben keine schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können.

Durch den Auszug der Essigfabrik „Poiger“ fallen die durch den Produktionsprozeß bedingten Geruchsbelastungen nach Essigsäure weg.

6.2.4.2 Staub

Prognose Bauphase:

Während der Bauphase können bei trockener Witterung Staubverwehungen auftreten. Dies ist insbesondere beim Aushub eventuell schadstoffbelasteter Bodenpartien aus arbeitsschutz- und immissionsschutzrechtlichen Gründen zu vermeiden.

6.2.4.3 Luftschadstoffe NO₂ und PM10 (Feinstaub)

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustands und die Prognosen basiert auf dem gesondert erstellten Gutachten

- *Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG*, Karlsruhe: Einkaufszentrum Theresiencenter Straubing - Konservative Abschätzung der möglichen Luftschadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr – Projekt 60815-16-01 (15.12.2006).

Ist-Zustand:

Die Gesamtbelastung für den Luftschadstoff NO₂ zeigte an den vier untersuchten Straßenabschnitten Regensburger Straße, Zur Wieskapelle, Geiselhöringer Straße und Stadtgraben eine z. T. deutliche Unterschreitung der Übergangsbeurteilungswerte (44 µg/m³ im Jahresmittel, 200 µg/m³ für die Kurzzeitbelastung) bzw. Grenzwerte ab dem Jahr 2010 (40 µg/m³ im Jahresmittel, 130 µg/m³ für die Kurzzeitbelastung).

Für die Feinstaubpartikel (PM10) werden in der Geiselhöringer Straße und am Stadtgraben die maximal zulässigen 35 Überschreitungen eines PM10-Tagesmittelwerts von 50 µg/m³ der 22. *BImSchV* mit jeweils 36 Überschreitungen übertroffen. Die Regensburger Straße und die Straße Zur Wieskapelle liegen mit 23 bzw. 20 Überschreitungen deutlich darunter.

Prognose Betriebsphase:

Die Schadstoffimmissionen durch NO₂ werden sich durch das „Theresien-Center“ in der Summe nicht wesentlich ändern. An den betrachteten Straßenabschnitten ist vor allem eine Verschiebung der NO₂-Belastungen zu erwarten. Eine Verschlechterung wird allerdings bei der Feinstaubbelastung (PM10) für einzelne Straßenabschnitte prognostiziert.

Für die Anwohner an den Straßenabschnitten Stadtgraben und Regensburger Straße tritt eine Verbesserung der lufthygienischen Situation im Vergleich zum „Ist-Zustand“ (Nullfall) ein. In der Regensburger Straße nehmen sowohl die NO₂- (um 13%) als auch die PM10-Belastung (um 14%) im Jahresmittel deutlich ab. Am Stadtgraben wird sich die NO₂-Belastung um 5 % im Jahresmittel verringern.

In den Straßenabschnitten Zur Wieskapelle und in der Geiselhöringer Straße sind dagegen die ermittelten Luftschadstoffimmissionen im Planfall deutlich höher. So erhöht sich in der Straße Zur Wieskapelle sowohl die jährliche NO₂- (um 19%) als auch die Feinstaubbelastung (um 11 %). In der Geiselhöringer Straße ist eine Zunahme der jährlichen Feinstaubbelastung um 5% zu erwarten. Die Anzahl der Überschreitungen des zulässigen PM10-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ erhöht sich von 36 auf 44 Überschreitungen.

Die für die Planstraße A ermittelten Immissionen zeigen ähnlich hohe NO₂-Belastungen und 40 Überschreitungen des PM10-Kurzzeit-Grenzwerts (maximal 35).

Spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Straßenänderungen und Freigabe der Fußgängerzone ist die Feinstaubbelastung durch orientierende Messungen (Feinstaub und Stickstoffdioxid) mit Ausbreitungsberechnungen zu beurteilen. Die Messungen dürfen nur durch eine bekannt gegebene Messstelle durchgeführt werden.

6.2.4.4 Stadtklima

Ist-Zustand:

Die vorhandenen Altbäume (v. a. Baumbestand im Biergarten) üben einen nennenswerten positiven Einfluß auf das Stadtklima aus. Von den relativ jungen oder schwachen Bäumen wirken die Ensembles an der Ostseite des Stadtgrabens, an der Geiselhöringer Straße und an der Regensburger Straße klimaverbessernd. Die Rasenflächen, kleinflächigen Straßenbegleitgrüns und begrünten Verkehrsinseln liefern ebenso einen Beitrag zum Mikroklima wie die magere Dachbegrünung auf der Tiefgarage. Die Brachflächen („Arco-Gelände“) können diese Funktion nur eingeschränkt erfüllen, da sie zwar unversiegelt aber fast nicht bewachsen sind. Das Umfeld des untersuchten Geländes sowie die nach Osten anschließende Innenstadt weisen durch den hohen Versiegelungsgrad eine starke Wärmebelastung auf.

Prognose Betriebsphase:

Durch die Überbauung entfallen Bäume und Grünflächen sowie die Fassaden- und Dachbegrünung des Parkhauses und der Tiefgarage. Um den positiven Effekt auf das Stadtklima zu erhalten sind Neupflanzungen im unmittelbaren Umfeld des Projektes vorgesehen, die gemäß Bilanzierung einen vollständigen Ausgleich gewährleisten. Die bisherige Brachfläche des Arco-Areals wird ebenfalls überbaut. Ihre - wenn auch nur eingeschränkte - ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima entfällt somit. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß das Gelände vor dem Abbruch bereits überbaut war und somit vormals auch keinen positiven Beitrag zum Stadtklima lieferte.

Die verminderten Verdunstungsmöglichkeiten und die starke Wärmespeicherung des Baukörpers sowie die Abwärme verstärken die stadtklimatisch typische thermische Belastung.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

6.2.5.1 Stadtbild

Ist-Zustand:

Die Innenstadt Straubings ist geprägt durch eine maßstäbliche Bebauung von Putzbauten mit Satteldächern. Die gut erhaltenen historischen Häuser rund um den Stadtplatz zeigen ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Typisch für Straubing sind die farbig gestalteten Putzfassaden.

Das überplante Gebiet ist derzeit gekennzeichnet von einer heterogenen Struktur. Die Gebäude am Biergarten befinden sich in einem optisch wenig ansprechenden Zustand. Das Parkhaus West wirkt architektonisch als Fremdkörper. Ein Bezug zur Nachbarbebauung ist nicht gegeben. Die langjährige Brache des Arco-Areals mit aufgeschütteten Erdhügeln und ruderaler Vegetation beeinträchtigt das Stadtbild am Stadtgraben erheblich.

Prognose Betriebszustand:

Das Bauvorhaben „Theresien-Center“ versteht sich im Sinne der Stadtkernsanierung als Ergänzung des brachliegenden Arco-Geländes. Nach der Konzeption der Architekten entsteht durch das Zusammenfassen von Neubauten, Bestandsobjekten und historischen Gebäuden mit dem

„Theresien-Center“ eine städtebauliche Einheit und eine Atmosphäre der gewachsenen Stadtstruktur.

Gemäß den Vorstellungen des Bauherrn ergänzt das Einkaufszentrum als Einzelhandelsstandort die Innenstadt Straubing. Durch die harmonische Integration des Theresien-Centers in das Stadtbild entsteht ein „offenes“ Center aus vier Gebäudeteilen, die sich um den zentralen Platz am Bürgerdenkmal gruppieren.

Die Anordnung des Gebäudekomplexes stellt eine Erweiterung und einen Ausbau des gewachsenen Quartiers dar und korrespondiert in seiner Höhenentwicklung mit der Umgebungsbebauung. Die Fassaden sowie Farb- und Materialgestaltung orientieren sich an ihre historische Umgebung.

Die durch das Center führende Regensburger Straße wird im Bereich des Bauvorhabens für den Individualverkehr gesperrt und erhält dadurch eine neue Platzqualität. Der historische Gebäudetrakt der Essigfabrik „Poiger“ wird erhalten und durch Handelsflächen neu belebt. Der Biergarten unter den Kastanienbäumen verbleibt. Das Bürgerdenkmal wird ebenfalls erhalten und gestaltet den neu entstehenden Platz (Fußgängerzone).

6.2.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.2.6.1 Denkmalgeschützte Bausubstanz

Ist-Zustand:

Auf dem Betriebsgelände der Essigfabrik „Poiger“ befindet sich ein denkmalgeschützter Gebäudetrakt aus dem Jahr 1930. Im Zentrum des Geltungsbereichs wurde im Jahr 1892 ein Bürgerdenkmal errichtet. Im Nahbereich des Bebauungsareals liegt die im Jahr 1756 als Votivkapelle erbaute katholische Wieskapelle.

Prognose Betriebszustand:

Das Bauvorhaben „Theresien-Center“ sieht die Einbindung des historischen Gebäudetrakts der Essigfabrik „Poiger“ in das Bauteil B, vorbehaltlich der Bewältigung der Geruchsproblematik, vor. Das Bürgerdenkmal wird um wenige Meter nach Südwesten versetzt. Das Konzept sieht die Erhaltung der zwei Altbäume am Bürgerdenkmal vor. Die Wieskapelle wird von der Baumaß-

nahme nicht berührt; insbesondere bleiben die vorhandenen Blickbeziehungen unberührt; die Sichtachsen auf die Weiskapelle bleiben von einer Bebauung frei.

6.2.6.2 Bodendenkmäler

Ist-Zustand:

Die archäologischen Untersuchungen des *Gäubodenmuseums Straubing* auf dem Baufeld von Bauteil A (Arco-Block) und Bauteil C (ehemalige Diskothek „Woodstock“) sind abgeschlossen. Für das Grundstück des Bauteils B (Essigfabrik „Poiger“) besteht der Verdacht auf Bodendenkmäler (u. a. Werkstattbruchgruben der Renaissancekeramik).

Prognose Betriebszustand:

Im Untergrund des Bauteils B (Essigfabrik „Poiger“) sind bauvorgreifende Ausgrabungen vorgesehen, die auch im Bauablaufplan einkalkuliert werden.

6.2.6.3 Erschütterungen

Prognose Bauphase:

Das „Theresien-Center“ ist von etwa 40 Bauwerken umgeben, die hinsichtlich Erschütterungen während der Bauphase relevant sind. Das Schadensrisiko für die Gebäude durch Erschütterungseinwirkungen sollte durch ein geeignetes Meßprogramm minimiert werden. Es empfiehlt sich ein vorauslaufendes Beweissicherungsprogramm.

Prognose Betriebsphase:

Auf Grund der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum sind keine Erschütterungsemissionen in der „Betriebsphase“ zu erwarten, die in der Nachbarschaft zu Schäden an Gebäuden oder Anlagen bzw. zu erheblichen Belästigungen von Personen führen könnten.

6.2.6.4 Integration von Parkhaus West und Tiefgarage

Ist-Zustand:

Auf dem Gelände der ehemaligen „Arco-Brauerei“ stehen das Parkhaus West und eine Tiefgarage mit insgesamt über 536 Stellplätzen (unterirdisch miteinander verbundene Parkeinrichtungen).

Das Parkhaus West weist aktuell eine geringe Auslastung auf. Seine Zu- und Abfahrten sind in die mittlerweile deutlich verkehrsberuhigte Regensburger Straße orientiert. Die Gebäudehöhe, Beleuchtung und Beläge entsprechen nicht mehr dem Standard eines modernen Parkhauses.

Der Bau der Tiefgarage war explizit auf die nicht realisierte Errichtung eines Hotelkomplexes und Kulturzentrums abgestimmt. Die oberste der drei Parkebenen ragt etwa 2,0 m über das Straßenniveau heraus. Der Zuschnitt der Tiefgarage ohne gerade Fahrgassen ist nicht mehr zeitgemäß.

Prognose Betriebszustand:

Die Planung für das Neubauvorhaben „Theresien-Center“ sieht den Abbruch des Parkhauses West und der Tiefgarage für die Schaffung einer modernen und behindertengerechten zweigeschossigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten am Stadtgraben und in der neuen Erschließungsstraße „Planstraße A“ vor.

Im Vorfeld wurde vom Bauherrn geprüft, ob Parkhaus und Tiefgarage in die Planungen integriert werden können. Aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist dies nicht möglich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projektes würden sich keine wesentlichen Änderungen zur momentanen Situation ergeben. Die heterogene Struktur des überplanten Gebiets bleibt bestehen. Die langjährige Brache des Arco-Areals mit aufgeschütteten Erdhügeln und ruderaler Vegetation sorgt auch zukünftig für eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes am Stadtgraben. Das natürliche Fortschreiten der Sukzession würde ohne gärtnerische Pflege eine Verbuschung des Geländes zur Folge haben.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.4.1 Bauphase

Lärm

- Einsatz lärmarmer Baumaschinen
- Beschränkung der Arbeitszeit
- Hinweis auf einzuhaltende Vorschriften und Vorgaben in der Ausschreibung
- Kontrollmessungen während der Bauzeit

Gerüche Altsubstanz

- Sanieren der Bausubstanz

Altlasten

- Sanieren von Bodenverunreinigungen

Grundwasser

- Sichern kontaminierter Bodenpartien gegen Oberflächenwasser

Staub

- Hinweis auf einzuhaltende Vorschriften in der Ausschreibung
- Erstellen eines Arbeitsschutzkonzepts (Bodenkontaminationen)
- Ausarbeiten eines Aushub- und Entsorgungskonzepts

Erschütterungen

- Erschütterungsmessungen

6.4.2 Betriebsphase

Lärm – Tiefgarage/Parkdeck Bauteil A

- Einhausen der Tiefgaragenrampen
- Abschirmen der Spindel
- Begrenzen der Zu-/Ausfahrtmöglichkeiten zur Nachtzeit

- schalltechnisch günstiger Fahrbahnbelag
- schalltechnisch günstige Ausführung der Regenrinnen

Lärm – Anlieferverkehr

- Beschränken der Anlieferzeiten (Lieferzone West, Bauteil A)

Lärm – Biergartenbetrieb und Gastronomie

- Beschränken der Bewirtschaftungszeit
- Festverglasung des Gastraumes an der Westseite

Verkehr

- Optimieren der Verkehrsführung
- Optimieren der Signalanlagen

Lichtimmissionen

- ordnungsgemäßes Anbringen von Gebäudebeleuchtung und Leuchtreklamen

Bäume und Grünflächen

- Nachpflanzen von Bäumen
- Fassadenbegrünungen
- Pflanzen von Hecken
- Dachbegrünung
- Begrünen von Verkehrsinseln

Insekten

- Einsatz von UV-Kantenfilter für Leuchtmittel als Insektenschutz

Grundwasser

- Verzicht auf Verwendung von Pestiziden und Mineraldünger
- Verzicht auf Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen

Luftreinhaltung

- Reinigen der Küchenabluft mittels Partikelabscheider

Stadtklima

- Nachpflanzen von Bäumen
- Intensivbegrünungen

Denkmalgeschützte Bausubstanz

- Einbinden in die geplante Nutzung

Bodendenkmäler

- bauvorgreifende Ausgrabungen

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der momentane Planungsstand der Bebauung ist das Ergebnis mehrerer Entwicklungsstufen. Ausgehend von einer deutlich größeren Dimensionierung des Centers wurde in Abstimmung mit der Stadt Straubing und unter Berücksichtigung der Anregungen von Anwohnern und Interessengruppen die Verkaufsfläche und die Anzahl der Parkplätze reduziert.

6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltverträglichkeitsstudie basiert auf einem vollständigen und mit den Fachstellen der *Stadt Straubing* abgestimmten Leistungsbild. Es beinhaltet die wesentlichen Prüfaspekte gegliedert nach den betroffenen Schutzgütern. Es definiert den Untersuchungsrahmen und die Untersuchungsschärfe der Umweltverträglichkeitsstudie.

Für die Erstellung der Studie wurden vom Initiator Fachgutachten und -beiträge zu den Aspekten Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe, Altlasten, Baugrund, Bausubstanz Essigfabrik und Denkmalschutz eingeholt. Die Auswertung dieser erfolgte durch die LGA unter Hinzuziehung weiterer LGA-Sachverständiger.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Zur Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke bzw. die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen herangezogen.

6.7 Gesamtwirkungsabschätzung

6.7.1 Bauphase

Belästigungen in der Bauzeit für die Anwohner sind bei Projekten dieser Größe im Innenstadtbereich unvermeidbar. Baulärm und Staubverwehungen können jedoch durch Vorgaben in der Ausschreibung und intensive Bauüberwachung auf erträglichem Niveau gehalten werden. Die Sanierung der Altsubstanz und möglicher Bodenverunreinigungen wird bei Beachtung der Vorgaben zur Ausführung keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Erschütterungen durch Spund- oder Verdichtungsarbeiten können durch ein geeignetes Messprogramm minimiert werden.

Aus der Bauphase des „Theresien-Centers“ sind bei Beachten der Vorgaben keine inakzeptablen umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6.7.2 Betriebsphase

6.7.2.1 Schutzgut Mensch

Kritische umwelterhebliche Auswirkungen des „Theresien-Centers“ ergeben sich aus dem Verkehrslärm im Bereich der Wohnbebauung „Zur Wieskapelle“ sowie im neuen Kreuzungsbereich südlich der Spindel durch geplante Ampelanlagen. Weitere Überschreitungen treten auf den Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage auf. Durch Einhausung der Rampen können die zulässigen Werte weitgehend eingehalten werden. Für die Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich bereits ohne „Theresien-Center“ eine starke Belästigung durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen vorliegt. Erhebliche Verbesserungen der Lärmsituation ergeben sich im Bereich der Regensburger Straße und untergeordnet der Frauenbrünnlstraße durch die Um-

wandlung in eine Fußgängerzone und den Entfall der Ein-/Ausfahrt des Parkhauses West sowie den wegfallenden Ladeverkehr der Essigfabrik.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen im Umfeld lässt sich durch Optimierung der Verkehrsführung und der Signalanlagen bewältigen.

Die Geruchsbelastungen im historischen Gebäudetrakt der Essigfabrik „Poiger“ können durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden.

Gebäudebeleuchtungen und Leuchtreklamen sind so zu positionieren, daß gegenüberliegende Wohngebäude nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

Aus den Veränderungen der Verkehrsführung ergeben sich erhebliche Auswirkungen im Hinblick auf verkehrsbezogenen Lärm. Hier sind die von den Fachgutachtern aufgezeigten Minderungsmaßnahmen und Planvorgaben strikt einzuhalten. Unter deren Berücksichtigung kann die Erheblichkeit der Projektauswirkungen auf den Menschen als gering bis mittel erheblich eingestuft werden.

6.7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Neubau des Centers sowie die Veränderungen bei der Verkehrsführung sind Bäume und Grünflächen in erheblichem Umfang betroffen. Die Planung sieht jedoch einen vollständigen Ausgleich durch Neupflanzungen und Begrünungen vor.

Bei Umsetzung der Planung für den Grünausgleich sind die umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zumindest mittelfristig als gering erheblich einzustufen. Auswirkungen auf Tiere sind untergeordnet.

6.7.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Der vollständige Aushub von möglichen Bodenverunreinigungen stellt einen positiven Beitrag zum Grundwasserschutz dar. Ebenso der vorgesehene Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern sowie Streusalzen.

Dem steht ein negativer Effekt in Form eines geringeren Beitrags der Flächen zur Grundwasserneubildung durch die weitgehende Versiegelung gegenüber.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als gering erheblich zu bewerten.

6.7.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Abluft und Lärm aus den Gebäuden sind durch die technischen Vorgaben auf ein zulässiges Maß zu senken. Die negativen Auswirkungen der Essigfabrik (Geruch, Anlagenlärm) entfallen.

Das „Theresien-Center“ liefert durch das Wegfallen von Baumbeständen und Grünflächen einen Beitrag zur thermischen Belastung des Innenstadtbereichs.

Gebäudebezogen sind insgesamt nur gering erhebliche Auswirkungen des Projektes zu erwarten.

Hinsichtlich verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sind entsprechend den geänderten Verkehrsführungen räumliche Verschiebungen (NO₂) aber auch Verschlechterungen (PM10) prognostiziert. *Diese sind als gering bis mittel erheblich einzustufen.*

6.7.2.5 Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Objekte werden in die Bebauung integriert. Grabungen hinsichtlich weiterer Bodendenkmäler werden bauvorlaufend durchgeführt.

Das „Theresien-Center“ mit seinen Freizeit (Gastronomie)- und Einkaufsnutzungen stellt eine deutlich höherwertige Nutzung als die bisherige Nutzung mit Parkhaus, Tiefgarage und Essigfabrik dar. Das seit Jahrzehnten brachliegende Arco-Areal wird revitalisiert. Bei entsprechender architektonischer Ausgestaltung wird so eine erhebliche Verbesserung des Stadtbilds eintreten.

Die Verwirklichung des „Theresien-Centers“ bedeutet eine erhebliche Aufwertung des Stadtbilds. Auch durch die Integration denkmalgeschützter Gebäude und die Möglichkeit zu bauvorlaufenden Grabungen auf Bodendenkmäler sind für diese Schutzgüter erhebliche positive Auswirkungen anzusetzen.

6.7.3 Zusammenfassung der Erheblichkeit

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelbewertungen der Prüfaspekte zusammen. Bei der abschließenden Bewertung sind die geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Planungsvorgaben der Fachgutachter berücksichtigt.

| Schutzgut Aspekte gemäß scoping | Erheblichkeit der Auswirkungen (Bau- und Betriebsphase) ohne Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Erheblichkeit der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Planungsvorgaben |
|---|---|---|
| Mensch | | |
| Lärm | mittel - hoch | gering - mittel |
| Verkehr | mittel | gering - mittel |
| Gerüche Altsubstanz | gering | gering |
| Licht | gering | gering |
| Pflanzen und Tiere | | |
| Bäume und Grünflächen | hoch | gering |
| Fledermäuse | --- | --- |
| Insekten | gering | gering |
| Boden und Wasser | | |
| Altlasten | gering | gering |
| Boden und Baugrund | gering | gering |
| Grundwasser | gering | gering |
| Luft und Klima | | |
| Luftreinhaltung | gering | gering |
| Staub | gering | gering |
| Luftschadstoffe | gering - mittel | gering - mittel |
| Stadtklima | gering | gering |
| Landschaft | | |
| Stadtbild | mittel – hoch (<i>positiv</i>) | mittel – hoch (<i>positiv</i>) |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | | |
| Denkmalgeschützte Bausubstanz | gering (<i>positiv</i>) | gering (<i>positiv</i>) |
| Bodendenkmäler | gering | gering (<i>positiv</i>) |
| Erschütterungen | gering - mittel | gering |

In der Gesamtschau der umweltrelevanten Auswirkungen verbleiben bei Einhalten der ausgearbeiteten technischen Vorgaben und Empfehlungen für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wenige kritische Auswirkungen. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch auf Grund der Größe des Einkaufszentrums und der Innenstadtlage nicht möglich. Bei der Gesamtbeurteilung ist zu berücksichtigen, daß das Umfeld deutliche Vorbelastungen aufweist und das überplante Gelände in großen Teilen eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Innenstadtbereich von Straubing westlich des historischen Stadtkerns ist die Errichtung des „Theresien-Centers Straubing“ geplant, einem Einkaufszentrum mit Ladengeschäften, Büro- und Praxisräumen und Gastronomie. Denkmalgeschützte Bausubstanz wird in die Bebauung eingebunden. Die Realisierung ist mit verkehrsplanerischen Maßnahmen verbunden. Die Stadt will im Zuge der Realisierung des Theresien-Centers anstehende Verkehrsverbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde festgelegt, die möglichen Auswirkungen des „Theresien-Centers“ auf die Umwelt im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu untersuchen.

Betrachtet wurden insbesondere die Bereiche Lärm, Verkehr, Gerüche Altsubstanz, Lichtimmissionen, Bäume und Grünflächen, Altlasten, Boden und Baugrund, Grundwasser, Luftreinhalte, Luftschadstoffe, Staub, Stadtklima, Stadtbild, denkmalgeschützte Bausubstanz, Bodendenkmäler, Erschütterungen und die Integration von Parkhaus West und der Tiefgarage.

Für die Bauzeit des „Theresien-Centers“ werden sich Belästigungen durch Baulärm nicht vermeiden lassen. Erschütterungen sollen durch ein geeignetes Meßprogramm auf ein erträgliches Maß gebracht werden.

Durch das „Theresien-Center“ selbst wird sich die Nutzung der Fläche und das Stadtbild in diesem Bereich deutlich verändern. Die Brache des ehemaligen Arco-Areals wird ebenfalls überbaut.

Der alte Baumbestand (Biergarten, Denkmalbereich) wird mit Ausnahme von 3 Bäumen erhalten und durch Neupflanzung von 5 Bäumen (Biergarten) ergänzt. Es entfallen jedoch Bäume an der Regensburger Straße und Geiselhöringer Straße. Durch umfangreiche Neupflanzungen und zusätzlich vorgesehene Begrünungen auf dem Gelände ergibt sich ein vollständiger Ausgleich.

Der Aushub der Baugruben bedeutet, daß dort eventuell liegende Bodenverunreinigungen entfernt werden. Die Grundwasserverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Denkmalgeschützte Bausubstanz wird integriert. Die Geruchsbelästigungen im historischen Gebäudetrakt der Essigfabrik „Poiger“ können beseitigt werden. Bauvorgreifende Ausgrabungen wegen Bodendenkmälern (Keramikreste) werden im Bauablaufplan einkalkuliert.

Durch das „Theresien-Center“ ergibt sich ein verstärkter Verkehr auf den umliegenden Straßen. Die stark befahrene Geiselhöringer Straße verursacht schon jetzt starke Belästigungen in den umliegenden Wohnungen. Deutliche Verkehrszunahmen sind auf der Geiselhöringer Straße zwischen den Kreuzungen mit dem Stadtgraben und der Straße „Zur Wieskapelle zu erwarten. Für die Zu-/ Ausfahrtsrampen der Tiefgarage sind Schalldämmungen erforderlich, damit die zulässigen Höchstwerte für Lärm in den Nachtstunden erreicht werden. Für die Wohnbebauung „Zur Wieskapelle“ sowie im neuen Kreuzungsbereich an der Geiselhöringer Straße („Spindel“: Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage und Ausfahrt des Parkdecks) sind dennoch Überschreitungen zu erwarten. Dem stehen Entlastungen von Verkehrslärm und Lärm aus dem Parkhaus West im Bereich der Regensburger Straße gegenüber, die zur Fußgängerzone umgewidmet wird.

Für die technischen Anlagen des „Theresien-Centers“ und die lärmintensiven Bereiche (Gastronomie, Biergarten) wurden Vorgaben gemacht zur maximal zulässigen Lautstärke bzw. zur erforderlichen Dämmung. Werden diese beim Bau und Betrieb beachtet, so kommt es zu keinen unzumutbaren Lärmbelästigungen für die Anwohner. Gebäudebeleuchtungen und Leuchtreklamen sind so zu positionieren, daß umliegende Wohnungen nicht gestört werden.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffe wurden anhand einer Prognoseberechnung überprüft. Für Stickoxide ergeben sich entsprechend den Verkehrsverlagerungen lokal Verbesserungen aber auch Verschlechterungen. Für Feinstaub sind Verschlechterungen in der Geiselhöringer Straße und in der Straße Zur Wieskapelle prognostiziert.

Das Einkaufszentrum bewirkt wegen seiner wärmeabstrahlenden Flächen und Abluftöffnungen in der heißen Jahreszeit eine Aufheizung der Umgebung.

Die Auswirkungen des „Theresien-Centers“ auf die Umwelt können durch technische Vorgaben in den meisten Bereichen gering gehalten werden. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch nicht möglich. Der Standort des „Theresien-Centers“ in der Innenstadt weist deutliche Vorbelastungen auf (Verkehr, Lärm). Hier wird es im Wesentlichen zu einer Verlagerung kommen. Die Zusatzbelastung durch das „Theresien-Center“ scheint hinnehmbar, da auch Verbesserungen (z. B. durch den Auszug der Essigfabrik oder die Schaffung der Fußgängerzone Regensburger Straße) damit verbunden sind.

Die ökologische Wertigkeit der Flächen (Boden, Grundwasser, Pflanzen, Tiere) ist ganz überwiegend gering. In Einzelbereichen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Wiederbebauung des seit langem brachliegenden Arco-Areals beseitigt eine störende Lücke im Stadtbild von Straubing.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtflächenangaben

| | | |
|--|-----------------------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 35.750 m ² | (100 %) |
| Mischgebiet (MI) | 3.271 m ² | (9 %) |
| Kerngebiet (MK) | 16.632 m ² | (47 %) |
| Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 15.847 m ² | (44 %) |

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 163 soll der westliche Bereich der Stadt Straubing in Verlängerung des Ludwigsplatzes/des Theresienplatzes städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden. Das durch die Planung ermöglichte Theresien-Center wird die Erweiterung und den Abschluss der bestehenden innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen nach Westen darstellen. Die Anordnung der Gebäudekomplexe stellt eine Erweiterung und einen Ausbau des gewachsenen Quartiers dar.

Das Theresien-Center (festgesetzt als Kerngebiet) wird Einzelhandels-Verkaufsflächen von rund 10.000 Quadratmetern aufweisen. Vorgesehen sind ein SB-Warenhaus mit Schwerpunkt Lebensmittel, größere Fachmärkte und eine größere Anzahl kleinerer Läden. Hinzu kommen Flächen für Praxen und Büros sowie gastronomische Angebote. Das Theresien-Center wird ca. 600 Parkplätze bereithalten. Es ist somit ein innenstadttypisches Nutzungs- und Dienstleistungsangebot vorgesehen.

Teile des Plangebiets im Nordwesten und im Südwesten werden dem vorhandenen Bestand entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Der östliche Bereich der Regensburger Straße zwischen der vorgesehenen Planstraße und dem Stadtgraben wird als Fußgängerbereich festgesetzt. Der Verkehr von/zu der Regensburger Straße wird über die Straße zur Wieskapelle (Einbahnstraße in Fahrtrichtung Süden) und durch die neue Planstraße östlich des Bauteils A des Theresien-Centers (Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden) an die Geiselhöringer Straße und den Stadtgraben angebunden. Der Stadtgraben wird aus Fahrtrichtung Süden kommend bis zur Geiselhöringer Straße um eine Fahrspur ausgebaut (dieser Ausbau ist Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplanes).

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt können durch technische Vorgaben in den meisten Bereichen gering gehalten werden. Eine vollständige Vermeidung ist jedoch nicht möglich. Da der Standort deutliche Vorbelastungen im Hinblick auf Verkehr und Lärm aufweist, erscheint die Zusatzbelastung durch das Theresien-Center hinnehmbar.

Der alte Baumbestand wird weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Für entfallene Bäume an der Regensburger Straße und Geiselhöringer Straße erfolgt ein vollständiger Ausgleich durch umfangreiche Neupflanzungen und Begrünungen. Durch den Aushub der Baugruben werden eventuell vorhandene Verunreinigungen entfernt. Denkmalgeschützte Bausubstanz wird integriert.

Für die Zu-/Ausfahrtsrampe der Tiefgarage sind Schalldämmungen erforderlich, damit die zulässigen Höchstwerte für Lärm in den Nachstunden erreicht werden. Für die Wohnbebauung „Zur Wieskapelle“ sowie im neuen Kreuzungsbereich an der Geiselhöringer Straße („Spindel“) sind

dennoch Überschreitungen zu erwarten. Dem stehen Entlastungen von Verkehrslärm und Lärm aus dem Parkhaus West im Bereich der Regensburger Straße gegenüber, die zur Fußgängerzone umgewidmet wird.

Für die technischen Anlagen des Theresien-Center und die lärmintensiven Bereiche (Gastronomie, Biergarten) wurden Vorgaben zur maximal zulässigen Lautstärke bzw. zur erforderlichen Dämmung gemacht.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffe werden anhand einer Prognoseberechnung überprüft.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung konnten im Hinblick auf die Umweltbelange weitestgehend berücksichtigt werden.

9. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 22.11.2004.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2005 bis 29.04.2005 in Straubing öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 11 vom 17.03.2005 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.12.2006 bis 31.01.2007 in Straubing öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 51 vom 21.12.2006 bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.03.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr 26 am 28.06.2007 bekannt gemacht worden.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbauamt Straubing öffentlich aus.