

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER SCHILDHAUERSTRASSE" STADT STRAUBING

gefertigt: 08.10.2004

zuletzt geändert: 07.07.2005 (Beschl. Stadtrat v. 18.04.05)

Zusammenfassende Erklärung

Wesentliche Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Schildhauer Straße“

Auf der Fläche des ehemaligen BayWa-Lagergeländes an der Schildhauerstraße ist beabsichtigt einen SB-Markt sowie einen Gebäudekomplex für mehrere kleinflächige Laden- und Dienstleistungseinheiten zu errichten. Die vorgesehene Verkaufsfläche des SB-Marktes löst eine Sondergebietspflicht aus. Durch die geplante Bebauung können brachliegende innerstädtische Bauflächen wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Schildhauerstraße“ mit einer Fläche von 3,17 ha wird durch die Verkehrsflächen der Inneren Frühlingsstraße, der Schildhauerstraße und der Äußeren Passauer Straße sowie im Süden durch die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße begrenzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des vorgesehenen SB-Marktes zu schaffen, wurde eine Teilfläche des ehemaligen BayWa-Lagergeländes von einem „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO in ein „Sondergebiet / SB-Markt“ gemäß § 1 BauNVO umgewandelt. Die übrigen Bauflächen wurden als Mischgebiet festgelegt.

Die Trasse für die projektierte Straßenverbindung vom Bahnhofplatz zur Äußeren Passauer Straße wird zunächst als Vorbehaltsfläche Verkehr (Straße, Fuß- und Radweg, Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen) vorgesehen. Die künftige Straßenplanung wird nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG erstellt. Dazu ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt, somit ist die Entwicklung des B-Planes aus den Inhalten des FNP heraus gegeben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG erstellt. Der zu erwartende Eingriff kann durch Minimierungs- und grünordnerische Maßnahmen begrenzt werden, nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Dazu wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Dadurch kann u.a. eine naturnahe Neuanlage des Ziehbückengrabens gesichert werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich gesichert. Gehölzbestand, der nicht erhalten werden kann, ist in der Eingriffs- und

Ausgleichsregelung berücksichtigt. Die Bauflächen werden zur Schildhauerstraße durch eine Baumreihe eingegrünt. Für die Parkplatzdurchgrünung und die Begrenzung der Bodenversiegelung sind ebenfalls Festsetzungen getroffen. Als Zäsur zum Baubestand dienen Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen bzw. die geplante Ausgleichsfläche. Auf dem Gelände befinden sich Altlastenflächen, die vom Betrieb einer ehemaligen Tankstelle herrühren. Überwachungs- und Vorsorge- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen können ausgeräumt werden. Die Anregungen und Bedenken der Fachstellen und der zu beteiligenden Verbände wurden soweit möglich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Zum Teil betrafen die Anregungen auch Inhalte, die bei späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu regeln sind. Hier wurde daher auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verwiesen. Bedenken und Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Gründe für die Wahl des Planes

Wesentliche anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für das Gebiet nicht gegeben. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vom 08.10.2004 wurde daher nach Abwägung und Einarbeitung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 18.04.2005 als Satzung beschlossen.