

**B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G
P L A N " A M H A G E N "
S T A D T S T R A U B I N G**

B E G R Ü N D U N G

erstellt durch:

ARBEITSGEMEINSCHAFT

DIPL.-ING. OTTO STERNECKER
DIPL.-ING. LEOPOLD STARR
ROTHMUNDSTR. 6, 80337 MÜNCHEN
TEL: 089-53 70 04 FAX: 089-5 32 84 04
LUDWIGSPLATZ 38-39, 94315 STRAUBING
TEL: 09421-2 23 23 FAX: 09421-8 21 77

ARCHITEKT BDA
ARCHITEKT BDA

in Zusammenarbeit mit:

DIPL.-ING. RUDOLF MEYER ARCHITEKT / STADTPLANER SRL
ISARTALSTR. 34 RGB., 80469 MÜNCHEN
TEL: 089-7 25 28 15 FAX: 089-76 40 94
DIPL.-ING. FLORIAN HERTLEIN LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DIPL.-ING. STEFAN KALCKHOFF LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KONRADSTR. 11, 80801 MÜNCHEN
TEL: 089-33 25 26 FAX: 089- 39 85 57

STRAUBING; DEN 10.03.1994.

B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G P L A N " A M H A G E N " S T A D T S T R A U B I N G

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. VORBEMERKUNG**
 - 1.1 Bestehende Planungen**
 - 1.2 Planer**

- 2. ANLASS DER PLANUNG**

- 3. PLANUNGSGEBIET**
 - 3.1 Lage im Raum**
 - 3.2 Abgrenzung und Größe**
 - 3.3 Äußere Erschließung**
 - 3.4 Nutzungen und Bebauung**
 - 3.5 Natürliche und landschaftliche Vorgaben**
 1. naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild
 2. Topografie
 3. Grundwasser, Wasser und Boden
 4. Vegetation und Schutzbereiche
 - 3.6. Erschließung und Parkierung**
 1. innere Erschließung
 2. Parkierung
 - 3.7 Ver- und Entsorgung**
 1. Versorgung (Strom, Wasser, Gas)
 2. Entsorgung (Abwasser, Müll)
 - 3.8 Sonstige Vorgaben**
 1. Besitzverhältnisse
 2. Denkmalschutz

- 4. **PLANUNGSGRUNDSÄTZE**
- 4.1 bauleitplanerische Vorgaben
- 4.2 Leitlinien der Bebauungsplanung und Grünordnung

- 5. **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**
- 5.1 **Bebauungsplan**
 - 1. räumlicher Geltungsbereich
 - 2. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3. überbaubare Flächen
 - 4. Bauweise und Gestaltung
 - 5. Verkehr
 - 6. Entwässerung (Löschwasser und Brandschutz)
 - 7. Denkmalschutz

- 5.2 **Grünordnung**

- 5.3 **Flächenbilanz**

- 5.4 **Kosten**

- 6. **VERFAHREN**

- 7. **ANLAGEN**

1. VORBEMERKUNG

1.1 Bestehende Planungen

1. Flächennutzungsplan (*siehe FNP-Ausschnitt Anlage 1*)

Die Stadt Straubing besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976, der inzwischen mehrfach (1979 / 1981 / 1982) geändert worden ist, um den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Das Gebiet ist als Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände-Ausstellungshallen-Festplatz) ausgewiesen, die im südlichen Teil die meiste Zeit des Jahres als öffentlicher Großparkplatz dient.

Die nördlich und östlich angrenzenden relativ kleinteiligen Bereiche sind als WA und im Süden und Norden je eine Teilfläche für den Gemeinbedarf (Stadthalle, Theater, Kfz-Zulassung und Kindergarten) dargestellt.

Die landschaftsplanerischen Belange werden dahingehend berücksichtigt, daß die wichtigen Vegetationsstrukturen (z.B. Hagen Allee oder Alleepflanzung entlang der Westtangente) und die öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen (Kleingärten) festgeschrieben werden. Dabei spielen auch die Bezüge zur Donauaue und zur westlichen Polderlandschaft eine wichtige Rolle.

Die genauen bauleitplanerischen Ziele werden unter 4.1.1 dargestellt.

2. Landschaftsplan (*siehe Ausschnitt LP Anlage 2*)

Der Landschaftsplan, erstellt zwischen 1980-82 durch das Büro Grebe, verdeutlicht die besonderen landschaftlichen Vorgaben, die die naturräumliche Gliederung und das Landschaftsbild (z.B. Bezug zur Donaulandschaft oder Offenhalten der Blickziehung zur Altstadt) prägen.

Für den Bereich "Am Hagen" werden dabei ebenfalls klare Zielvorstellungen formuliert (siehe 4.1.2).

3. Landesgartenschau Straubing 1989 - Bebauungsplan LGS

Die Stadt Straubing hat anlässlich der Landesgartenschau Straubing 1989 große Anstrengungen unternommen, ihr Angebot an öffentlichen Grünflächen nicht nur zu vergrößern, sondern auch die vorhandenen Strukturen und Freizeit- und Erholungsbereiche besser miteinander zu verknüpfen (z.B. Fuß- und Radwegenetz). Dazu diente auch die Schaffung von weiteren Kleingärten und die Anlage von naturnahen Bereichen (z.B. zwei Teiche auf dem Ausstellungsgelände "Am Hagen"). Westlich der Westtangente wurde zu diesem Zweck auch ein Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Einbeziehung des Eisstadions und weiterer Sport- und Freizeitflächen aufgestellt.

1.2 Planer

Die nachstehende Arbeitsgemeinschaft ist mit der Planung beauftragt:

Dipl.-Ing. Otto Sternecker	Architekt BDA
Dipl.-Ing. Leopold Starr	Architekt BDA
Rothmundstr. 6, 80337 München	Tel: 089-537004 Fax: 089-5328404
Ludwigsplatz 38-39, 94315 Straubing	Tel: 09421-22323 Fax: 09421-82177
in Zusammenarbeit mit:	
Dipl.-Ing. Rudolf Meyer	Architekt / Stadtplaner SRL
Isartalstr. 34 Rgb., 80469 München	Tel: 089-7 252815 Fax: 089-764094
Dipl.-Ing. Florian Hertlein	Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Stefan Kalckhoff	Landschaftsarchitekt BDLA
Konradstraße . 11, 80801 München	Tel: 089-332526 Fax: 089-348557

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ausgelöst durch den geplanten Neubau der Stadthalle und die Schaffung weiterer Ausstellungseinrichtungen im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des bestehenden Ausstellungsgeländes bzw. Festplatzes "Am Hagen" werden strukturelle, verkehrliche und grünordnerische Maßnahmen erforderlich, die mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und umgesetzt werden sollen.

Das bestehende Sondergebiet (*Ausstellungsgelände und Festplatz*) ist mit dem unmittelbaren städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld in vielfacher Hinsicht verflochten. Daher wurde der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hagen" im Norden und Osten bis an die beiden Erschließungsstraßen Helfrichstraße und Kagerser Hauptstraße erweitert.

Zu den vorrangigen Schwerpunkten der Planung zählen:

- Integration der neuen Stadthalle in den stadträumlichen und landschaftlichen Kontext (Blickachsen und Sicherung der Freiräume)
- Entwicklungsmöglichkeiten für die Ausstellungsaktivitäten
- variable Mehrfachnutzung der Freiflächen (Festplatz und Parken)
- Berücksichtigung der vorhandenen WA-Bebauung im Norden und Osten
- Sicherung und Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen (Kindergarten im Norden und Stadttheater im Süden)
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Grünflächen und Kleingartenbereiche
- grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für die verkehrliche Situation (Erschließung und Parken).

3. PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet "Am Hagen" liegt im Nordosten der Stadt Straubing zwischen dem Stadtteil Kagers und der Altstadt, von der es im Mittel ca. 500-600 m entfernt liegt. Es grenzt darüberhinaus an die freie Polderlandschaft im Westen an und hat Bezug zur Donaulandschaft im Osten, jenseits der Kagerser Hauptstraße.

3.2 Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet (Geltungsbereich) wird, wie folgt, begrenzt:

- im Westen von der Westtangente (Westseite)
- im Norden nördlich des Anwandweges und der Helfrichstraße
- im Osten von der Kagerser Hauptstraße (Ostseite)
- im Süden vom Moosgraben (Südseite)

Das Gelände umfaßt einschließlich der nördlichen und östlichen Randbereiche insgesamt ca. 35 ha, wobei das engere Planungsgebiet des Sondergebietes Ausstellung und Festplatz ca. 20 ha. umfaßt.

3.3 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird im Westen über die **Westtangente** mit Anschluß an die Helfrichstraße (Ampelkreuzung) und im Osten über die **Kagerer Hauptstraße** mit Anschluß an die Anliegerstraßen zur Hagen Allee erschlossen, so daß bislang sowohl die Anbindung an das überörtliche als auch an das innerstädtische Straßennetz gegeben ist.

Hinsichtlich der Qualifizierung der Kagerer Hauptstraße ist anzumerken, daß diese Straße gemäß Beschluß des Ordnungsausschusses vom 13.07.92 für den Schwerverkehr ab 7,5 t gesperrt ist und daß gemäß Beschluß vom 09.09.92 die Geschwindigkeit zwischen den Ortsanfangsschildern auf 30 km/h beschränkt ist.

3.4 Nutzungen und Bebauung

Das zentrale Gelände "Am Hagen" gehört zu den das ganze Jahr über am vielfältigst und intensivst genutzten Bereichen der Stadt Straubing, da sich hier im südlichen Bereich auch das größte öffentliche Parkplatzangebot (ca. 2000 Stellplätze) befindet. Außerdem wird das berühmte Gäubodenfest (größtes niederbayerisches Volksfest) auf dem Gesamtbereich abgehalten; hinzukommen weitere periodische flächenintensive Aktivitäten (z.B. Zirkusveranstaltungen, etc.).

Darüberhinaus dient das Gelände zusammen mit den bestehenden Grünstrukturen und -flächen einer breiten Öffentlichkeit als **Naherholungs-gelände** in Verbindung mit der angrenzenden Donauaue und dem Gelände der Landesgartenschau Straubing und dem Poldergebiet im Westen. Hier liegen auch einige Freizeit- und Sporteinrichtungen (Schützenheim, Minigolfanlage, Tennisanlage und Sportplatz)

Die sonstigen Nutzungen beschränken sich auf Wohnen und in geringem Umfang auch handwerkliche Betriebe (z.B. Kfz-Werkstatt an der Helfrichstraße in Kagers).

Die vorhandene Bebauung ist hinsichtlich ihrer Struktur und Höhenentwicklung sehr heterogen. Großmaßstäbliche Gebäude mit Flachdächern im Ausstellungsbereich im Norden stehen unmittelbar neben kleinteiliger, offener oder z.T. auch geschlossener Wohnbebauung mit 2-3 Geschossen und geneigten Dächern.

3.5 Natürliche und landschaftliche Vorgaben

1. Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Die Stadt Straubing liegt in der naturräumlichen Einheit des **Dungaus** zwischen bayerischem Wald im Norden und dem Donau-Isar-Hügelland im Süden.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Bereich der Donauniederung zwischen der **Niederterrasse** des Ortsteils Kagers und der **Hochterrasse** der (Alt-)Stadt Straubing.

Das **Landschaftsbild** wird durch die ebene Lage der Aue und die steil ansteigende Hochterrasse des Innenstadtgebietes geprägt.

Als markante Linie wirkt die Hagen Allee sowie der alte Baumbestand auf öffentlichen Flächen und in privaten Gärten.

2. Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. **316 - 318 m ü.NN**, wobei es nach Süden zur nördlichen Altstadtgrenze (= Moosgraben) hin leicht ansteigt.

3. Grundwasser, Wasser und Boden

Das **Grundwasser** steht im Auenbereich relativ hoch an, ca. **1,0-1,5 m** unter Geländeoberkante.

Das Ausstellungsgelände ist zudem im zentralen Bereich von einem **Entwässerungsgraben** mit kleineren Teichaufweitungen durchzogen, die der Entwässerung dieser ehemaligen Mäanderbereiche dienen.

Die Bodenentstehung basiert auf **alluvialen Talfüllungen**. Es finden sich überwiegend **Auelehme**.

4. Vegetation und Schutzbereiche (siehe Anlage 3)

Die **potentielle natürliche Vegetation (Pflanzengesellschaft ohne Einfluß menschlicher Tätigkeit)** gibt wichtige Hinweise zur Wahl standortgerechter heimischer Pflanzen. Im Pflanzgebiet findet sich der **Eschen-Ulmen-Auwald**.

Die **reale Vegetation** wird vor allem durch die Reste des Eschen-Ulmenauwaldes geprägt, wie z.B. Hagen Allee und dichtem Baumbestand am Moosgraben. Durch die intensive Nutzung als städtischen Parkplatz und das Gäubodenfest sowie andere Veranstaltungen sind große Freiflächen nahezu vegetationsfrei.

Als **geschützte Landschaftsbestandteile** nach bayerischem Naturschutzgesetz Art. 12 (Siehe Landschaftsbestandteilschutzverordnung der Stadt Straubing vom 01.11.90; Lageplan in der Anlage Nr.3) sind folgende Elemente bzw. Bereiche ausgewiesen:

- Baumbestand am Schützenhaus und Lindenallee am Hagen
(Nr. 4; Fl.Nr. 1287, 1287/2, 1287/9)
- Hagen Allee
(Nr. 27; Fl.Nr. 167, 1287/3)
- Baumbestand bei der Gaststätte "Café Hagen"
(Nr. 64; Fl.Nr. 1278)

Darüberhinaus sind inmitten des Hagengeländes die beiden naturnahen Teiche mit Entwässerungsgraben in östlicher Richtung und der Entwässerungsgraben am Südrand des Ortsteils Kagers schützenswert.

3.6. Erschließung und Parkierung

1. innere Erschließung und Parkierung

Die mehrfachen Zufahrtsmöglichkeiten sowohl von der Westtangente her für den Busbahnhof und das Festplatz- / Ausstellungsgelände bzw. als auch im Osten von der Kagerer Hauptstraße und im Südosten vom Hagen her (Stadtter) führen auf ein verzweigtes inneres Wegenetz, das vorrangig der Erschließung des Großparkplatzes und der Ausstellungshallen dient

Das Schützenheim mit Schießanlagen ist über einen Anliegerweg erschlossen.

2. Parkierung

Der vorhandene Großparkplatz (ca. 2000 Kfz-Stellplätze) dient vorrangig dem Bedarf der Innenstadt, aber auch den diversen Aktivitäten auf dem Festplatzgelände (ausgenommen Gäubodenfest). Hier stehen zu bestimmten Tageszeiten (z.B. abends oder an den Wochenenden) freie Kapazitäten zur Verfügung (Doppelnutzung sinnvoll !).

Für die Ausstellungsaktivitäten werden in direkter Nähe zu den Hallen und Zelten Stellplatzflächen in großem Umfang in Beschlag genommen. Diese Flächen und deren Zufahrten bedürfen einer dringender Neuordnung.

Für die Spitzenzeiten müssen im weiteren Umfeld (= östlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches) zusätzliche große Freiflächen (sonst landwirtschaftlich genutzt!) für kurze Zeit angemietet und für den dann sehr hohen Stellplatzbedarf zur Verfügung gestellt werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

- Strom

Die Stadtwerke Straubing stellen die Stromversorgung des Gebietes sicher. Es befinden sich bereits mehrere Trafostationen auf dem Gelände (siehe Bebauungsplan 1/1.000):

- * nördlich des Stadttheaters
- * südlich des Schützenheimes
- * östlich der bestehenden Ausstellungshallen

Außerdem gibt es in der Nähe eine Trafostation an der Südecke der Fl.st.Nr. 162 (beim Sportplatz), die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

- Wasser

Die Stadtwerke Straubing sind für die Versorgung des Gebietes mit Wasser zuständig.

- Gas

Die Versorgung mit Gas durch die Stadtwerke ist möglich.

2. Entsorgung

- Abwasser

Das Gebiet ist bereits an das Kanalnetz der Stadt (Mischsystem) angebunden. Im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen (Bau der Anliegerstraße für die Stadthalle und die neuen Ausstellungsgebäude) wird das Kanalnetz ergänzt werden.

- Müll

Die Entsorgung des Mülls ist durch den Zweckverband sichergestellt.

3.8 Sonstige Vorgaben

1. Besitzverhältnisse

Die Grundstücke im Ausstellungsbereich "Am Hagen" , der Großparkplatz, die Gemeinbedarfsflächen (z.B. Kindergarten, Stadttheater), die Grünflächen und die Erschließungsflächen sind im Besitz der Stadt Straubing. Die übrigen Grundstücke sind in privater Hand.

(siehe Anlage 4 Grundeigentümerliste)

2. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sind in erster Linie hinsichtlich der schützenswerten Stadtsilhouette, vor allem mit den prägenden Kirchtürmen der Altstadt zu berücksichtigen.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

4.1 bauleitplanerische Vorgaben

1. Ziele der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan verfolgt nachstehende Zielvorstellungen:

- Sicherung und Stärkung der Zentralität der Stadt Straubing
- Sicherung der stadtstrukturellen Gegebenheiten und räumlichen Gliederungen
- funktionstüchtiges Verkehrssystem im Bereich der Westtangente

2. Ziele der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt folgende Ziele für diesen Bereich auf:

- Erhaltung des Bezuges zur Donau und Hagen Allee
- Sicherung der Naherholungsfunktionen
- Freihalten der Blickbeziehung zur Altstadt
- Sicherung einer Zäsur zwischen Kagers und Ausstellungsgelände
- Begrünung des Ausstellungsgeländes

4.2 Leitlinien der Bebauungsplanung und der Grünordnung

1. Bebauungskonzept

Aus stadtplanerischer Sicht werden folgende Ziele angestrebt:

- weitgehende und grundsätzliche Orientierung an den Nutzungsvorgaben des Flächennutzungsplanes (folgerichtige Konkretisierung gemäß BauGB) (für Teilfläche SO_A = Bereich Zuchtviehversteigerungshalle ist eine Änderung des FNP im vereinfachten Parallelverfahren erforderlich !)
- Optimierung der landschaftlich-städtebaulichen Rahmenbedingungen durch
 - * Freihalten der Blickbeziehung zur Altstadt von Norden bzw. Nordwesten (St. Jakob-Basilika und Karmeliterkirche)
 - * Sicherung der Pufferzone zwischen dem Ausstellungsgelände und dem Ortsteil Kagers
 - * Sicherung des Bereiches für die Naherholung
- Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlich-funktionellen Situation Straubings als Standort für örtliche und überörtliche Ausstellungen und Veranstaltungen durch
 - * Neubau der Stadthalle als Mehrzweck-/ Ausstellungsgebäude
 - * zusätzliche Ausstellungsgebäude als städtebauliche Ergänzung (ganzjährig nutzbare statt temporäre Bauten)
 - * Einbindung der bestehenden baulichen Anlagen im Norden
 - * Abriß der Gäubodenhalle

- Behebung städtebaulicher Mängel und Konflikte im näheren Umfeld durch
 - * Neuordnung und Ergänzung der WA-Bebauung entlang der Kagerser Hauptstraße bzw. Hagen Allee
 - * Sicherung der WA-Bebauung entlang der südlichen Helfrichstr.
 - * Sicherung der Gemeinbedarfsflächen für eventuellen Stadttheaterneubau und der Flächen für Kindergarten in Kagers
 - * Sicherung der Angebote für sportliche Aktivitäten (Tennis)
 - * Minimierung der Immissionen (Verkehrs- und Veranstaltungslärm, sowie sonstiger Immissionen)
 - * langfristige Absiedlung strukturell und funktionell störender Nutzungen (z.B. Wohnbebauung auf Fl.Nr. 168)
 - * Sicherung der Verträglichkeit Schützenheim und Wohnen

- Verbesserung der verkehrlichen Situation durch
 - * leistungsfähige, störungsfreie und Zielverkehr orientierte Erschließung des Geländes
 - * ausreichendes, flexibel nutzbares Parkierungsangebot (zusätzliche Stellplätze, klares Erschließungskonzept)
 - * Sicherung und Ausbau eines attraktiven Rad- und Fußwegenetzes (Durchlässigkeit im Ausstellungsgeländes, Sicherung Hagen Allee, Sicherung Fußweg auf Fl.Nr. 173, Kagers)
 - * Sicherung ÖPNV (verbesserte fußläufige Anbindung an Busbhf.)

2. Grünordnungskonzept

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorgaben des FNP und LP folgende Ziele:

- Sicherung und Ausbau der Pufferzone zwischen dem Ortsteil Kagers und dem Ausstellungsgelände durch Schaffung von Grün- und Ausgleichsflächen
- Schutz und Entwicklung der vorhandenen Landschaftsstrukturen und insbesondere der geschützten Landschaftsbestandteile
- Begrünung des Ausstellungsgeländes und von Parkplätzen, sowie Gliederung durch Baumpflanzungen
- Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung extensiv genutzter und gepflegter öffentlicher Grünflächen
- Aufnahme linearer Bezüge zur freien Landschaft (Vernetzung der Donauaue mit der Landschaft)
- möglichst Schaffung von Teilflächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

5. BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 Bebauungsplan

1. räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das im Übersichtsplan 1/5.000 bzw. im Lageplan 1/1.000 dargestellte Gebiet.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Landesgartenschau Straubing an.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO_{A+F} sind Ausstellungs- und Festplatzaktivitäten (Gebäude und Freiflächennutzungen) gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 festgesetzt, wobei temporäre bauliche Anlagen (z.B. Zelte) möglich sind.

Für den nordöstlichen Bereich des Sondergebietes SO_A an der Kagerer Hauptstraße sind zusätzliche, z.T. bereits bestehende Ausstellungs- und Lagernutzungen (z.B. für Zuchtviehversteigerungen etc.) festgesetzt. Außerdem wird Baurecht mit analoger Nutzung für die noch freie angrenzende Fläche auf der Fl.st.Nr. 1291 festgesetzt. Die Fl.st.Nr. 1291/1, die im Moment noch zeitweise als Lagerfläche des Bauhofs genutzt wird, wird dann an die Fl.st.Nr. 1291 eingebunden.

Im Sondergebiet SO_{sp} sind Flächen, Gebäude und Anlagen für den Schießsport zulässig.

Die hierfür vorgesehenen Nutzungszahlen im Rahmen der BauNVO 1990 sind differenziert festgesetzt mit:

	SO_A / SO_{A+F}	SO_{sp}
GRZ:	0,6 / 0,7	0,3
BMZ:	3,0 / 6,0	3,0
Vollgeschosse:	II / TH = 13,0m	II

Für die WA-Bereiche - zulässig alle Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 - im Norden und Osten des Gebietes sind jeweils differenzierte Nutzungszahlen ausgewiesen (siehe textliche Festsetzungen der Satzung).

Für die Flächen des **Gemeinbedarfs** wurden entsprechende Nutzungszahlen in Anlehnung an die BauNVO festgesetzt (siehe Satzung).

Für die Kleingartenanlage an der Hagen Allee bzw. an der Kagerer Hauptstraße wird hinsichtlich der Gebäudehöhe ein Vollgeschoß festgelegt.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß die notwendigen Erschließungs- und Parkierungsflächen ebenfalls in die Berechnung der GRZ und GFZ eingehen.

3. überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan weist Baugrenzen aus, die den angestrebten städtebaulichen und grünordnerischen Belangen (Gliederung, Raumbildung, Zäsuren etc.) Rechnung tragen. Vor allem die wichtigen stadträumlichen Bezüge (Blickachsen zur Altstadt und ihren baulichen Dominanten) finden darin Berücksichtigung.

Dabei sind jedoch ausreichend Spielräume gelassen, die den möglichen Erfordernissen der baulichen Anlagen (z.B. Vordächer, Rampen etc.) entgegenkommen.

4. Bauweise und Gestaltung

Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ausstellung und Festplatz wird keine besondere Bauweise festgeschrieben.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind hingegen i.d.Regel die offene Bebauung vorgeschrieben. Als Ausnahme wird die besondere städtebauliche Situation an der Hagen Allee betrachtet, die eine flexiblere Handhabung erfordert (z.T. Schließung der Bebauung, z.T. auch offene Bebauung).

Die Baukörper im Sondergebiet sind hinsichtlich der Gebäudelängen mit besonderer Sorgfalt zu planen und zu gliedern, um eine optimale Einbindung sicherzustellen (Maßstab).

Die Planungsspielräume in gestalterischer Hinsicht sind im Sondergebiet generell weiter gefaßt. Anders in den Bereichen für WA-Bebauung, da hier auch der Bestand mitbestimmend ist. Dies gilt auch für die Dachlandschaft einschließlich deren Dachaufbauten, die oft für die Nutzung der Dachgeschosse von großer Bedeutung sind.

Schließlich ist auch dem Bereich der Einfriedung der Grundstücke genügend Beachtung zu schenken, da es sich hier um einen wichtigen öffentlichen Grünbereich handelt, der in seiner Großzügigkeit und strukturellen Geschlossenheit erhaltenswert ist.

5. Verkehr

- Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsflächen sind hierarchisiert.

Neben den öffentlichen Straßen mit innerörtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung sind stark ziel- und nutzungsorientierte Anliegerstraßen (z.B. für die Erschließung des Ausstellungsgeländes und der Parkieranlagen) vorgesehen. Die klare Zuordnung der Verkehrsströme gewährleistet einen reibungslosen Funktionsablauf auf dem und um das Gelände herum, ohne daß es zu unbilligen Störungen des Umfeldes kommt.

Hierbei spielen auch entsprechende Vorkehrungen, wie ausreichende Rückstaulängen an den Einfahrtsbereichen (z.B. Einmündung in die Helfrichstraße) eine wichtige Rolle.

Den anfänglichen Bedenken der Landschaftsplanung und des Naturschutzes hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung der Hagener Allee durch die neue Erschließungsstraße nördlich der Stadthalle mit ursprünglich geplanter direkter Anbindungsmöglichkeit an die Kagerser Straße wurde durch die jetzige Planung einer Wendeschleife am östlichen Ende - somit keine auch keine Querung des Rad- und Fußweges - Rechnung getragen. Auch die eventuellen Gefahrenmomente für Fußgänger und Radfahrer (auch wegen der Nähe zum Kindergarten) wurden damit beseitigt.

- Parken

Die Planung sieht folgendes Stellplatzangebot vor:

- westlich der Stadthalle	öffentlicher Parkplatz ca. 300 Stellpl.
- östlich Ausstellungshallen	halböffentl. Zusatzparkplatz ca. 70 Stellpl.
Somit insgesamt	ca. 370 Stellplätze

Für die bestehenden Ausstellungshallen bestehen im östlichen Bereich bereits Parkierungsflächen für ca. 40 - 50 Stellplätze.

Der vorhandene Großparkplatz im Süden des Geländes mit ca. 2000 Stellplätzen steht außerdem zur Verfügung, der in zumutbarer Fußgängerentfernung liegt. Außerdem ist der Busbahnhof in unmittelbarer Nähe.

Für das Sondergebiet gelten je nach Nutzungsart folgende differenzierte Stellplatzregelungen (siehe BayBO Art. 55):

Stadthalle für Veranstaltungen

Nutzung mit fester Bestuhlung: ca. 2300 Sitzplätze

bei Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung (siehe 4.1)

je 5 Besucher 1 Stellplatz

somit erforderlich ca. 460 Stellplätze

bei Veranstaltungen mit örtlicher Bedeutung (siehe 4.2)

je 10 Besucher 1 Stellplatz

somit erforderlich ca. 230 Stellplätze

Hieraus ist ersichtlich, daß das Stellplatzangebot trotz der neuen Nutzung als ausreichend zu betrachten ist, da selbst im ungünstigsten Fall bei 460 erforderlichen Stellplätzen eine vertretbare Lösung im nahen Umfeld gefunden werden kann (Doppelnutzung des Großparkplatzes mit Einverständnis der Genehmigungsbehörde).

Ausstellungshallen einschließlich der Stadthalle (mit Freigelände)

Es könnten auf dem Gelände insgesamt maximal 12.000 qm Nutzfläche für Ausstellungszwecke realisiert werden.

laut BayBO sind hierfür erforderlich (siehe 9.2):

12.000 qm Nutzfläche

je 80-100 qm Nutzfläche 1 Stellplatz oder je 3 Beschäftigte

somit erforderlich ca. 120-150 Stellplätze

Wird die verbleibende Freifläche zusätzlich für Ausstellungsaktivitäten (Zelte oder Freigelände) herangezogen, so ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits im Bestand angerechneten Flächen ein Zusatzbedarf, resultierend aus ca. 6.000 qm Freigelände:

6.000 qm Nutzfläche

je 80-100 qm Nutzfläche 1 Stellplatz

somit erforderlich ca. 75-60 Stellplätze

Der rechnerische Gesamtbedarf von ca. 195-210 Stellplätzen kann somit ausreichend nachgewiesen werden.

6. Entwässerung

Die in den Festsetzungen getroffenen Vorgaben bezüglich der Regenwasserentsorgung sind in Abhängigkeit zu den tatsächlichen örtlichen Grundwasserverhältnissen zu sehen. Hierzu liegen noch keine weitergehenden Unterlagen (Bohrungen) vor.

Außerdem sind die geplante Wasserfläche (Platzgestaltung im südlichen Vorfeld der Ausstellungshalle bzw. der Stadthalle) in das Entwässerungssystem einzuplanen. Dieser Bereich spielt auch im Hinblick auf die Belange der Feuerwehr (Löschwassermenge) eine wesentliche Rolle. Das sonstige Schmutzwasser wird in das Mischkanalsystem der Stadt eingeleitet.

7. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt, da die baulichen Anlagen (vorrangig die Stadthalle) in verträglicher Weise auf dem Gelände integriert worden sind.

5.2 Grünordnung

Die Belange der Grünordnung wurden in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung der Genehmigungsbehörde abgestimmt und festgeschrieben.

Die Ziele des Landschaftsplanes wurden berücksichtigt (s. Pkt. 4.2)

Dabei spielen neben den vorhandenen Grünstrukturen (z.B. Hagen Allee) auch die geplanten Pflanz- und Grünmaßnahmen eine wichtige Rolle.

Die Sicherung der schützenswerten Landschaftsbestandteile (LB) ist dabei ebenso festgeschrieben worden.

Im nördlichen Bereich wird eine größere Fläche mit ca. 6100 qm als Ausgleichsfläche für die Gesamtmaßnahme vorgeschlagen. Die sonstigen notwendigen Ersatzmaßnahmen werden von Seiten der Stadt Straubing an anderer Stelle vorgenommen.

Die öffentlichen Grünflächen sind vorrangig unter dem Aspekt der Naherholungsfunktion zu sehen.

Die sonstigen Festsetzungen im öffentlichen Bereich dienen der Sicherung unversiegelter Flächen und der naturnahen Ausbildung der Freiflächen.

Einen wichtigen Bereich nehmen die Gestaltungsvorgaben für Stellplätze ein, die eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen sollen.

Die Artenliste entspricht der natürlichen potentiellen Vegetation des Eschen-Ulmen-Auwaldes.

Die Pflanzdichte entspricht den in der Stadt Straubing üblichen Festsetzungen.

5.3 Flächenbilanz

1. Fläche SO "Am Hagen" (Ausstellung, Stadthalle, Parken)	ca. 195.000 qm
2. Fläche Gemeinbedarf	ca. 17.000 qm
3. überbaubare Flächen (ohne WA)	
entfällt (Abbruch Gäubodenhalle)	(ca. 4.500 qm)
vorhanden (bleibt)	ca. 23.400 qm
neu (zusätzlich)	ca. 20.000 qm
....Summe Planung	ca. 43.400 qm
4. Erschließungsflächen incl. Parken	ca. 59.000 qm
....(ohne Westtangente, Kagerser Hauptstraße und Helfrichstr.)	
wobei ca. 25.000 qm versickerungsfähig sind	
5. Grünflächen im Gesamtgebiet	ca. 49.400 qm
(incl. Dauerkleingärten, Ausgleichsflächen, Landsch.Best.)	

5.4 Kosten

1. Erschließungskosten:	DM
2. Freimachen des Grundstücks	DM
3. Sonstige Kosten	DM

6. VERFAHREN

Nach dem Aufstellungsbeschuß des Stadtrates vom 20.09.93 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgearbeitet, der jeweils nach Kenntnisnahme und Billigung durch den Stadtrat in die Verfahren gegeben wurde.

Dabei zeigte es sich, daß es vorrangig die Bedenken des Landschafts- und Naturschutzes sowie der Denkmalspflege zu berücksichtigen galt. Nach langwierigen Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der jeweiligen Fachstellen wurde im Abwägungsprozeß die nunmehr vorliegende Planung mit Satzung und Begründung verabschiedet.

Außerdem hatten die Bürger im Rahmen der Auslegung Gelegenheit Ihre Anregungen und Bedenken zum Ausdruck zu bringen (vor allem wegen der neuen Erschließungsstraße im Norden)

Im seiner Sitzung am 31.01.94 hat der Stadtrat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Satzung und Begründung beschlossen.

Straubing/München,

Straubing,.....

Sternecker + Starr

Oberbürgermeister

R. Meyer

F. Hertlein + St. Kalckhoff

7. ANLAGEN

1. FNP-Ausschnitt der Stadt Straubing
2. LP-Ausschnitt der Stadt Straubing
3. Auszug Landschaftsbestandteilschutzverordnung der Stadt Straubing
4. Liste Grundstückseigentümer

Anlage 1
FNP-Ausschnitt
1:15.000



ERWEITERUNG
LANDFAHREI-LAGER
NICHT IN VEGETATION
HINEIN, SONDERN N

OW = 320,0

DONAU
UW = 313,0

TENNISHÄLLE
AN VORH GEBÄUDE
IM SUDEN ANGLIEDERN
U. EINGRÜNEN
ZWISCHENFLACHE
ZU WUNDERMÜHLE
FREIHALTEN

ALTEN UND NEUEN
DAMM ZUSAMMEN-
FUHREN

FLUIMULDE

AUFFÜLLUNG
FÜR LANDW. NUTZUNG

DURCHLASS FÜR
LANDWIRTSCHAFTL.
FAHRZEUGE

ORTSRAND
EINGRÜNEN

HUBERTUSWEG

LANDSCHAFTSBEZUG ZUR
DONAU FREIHALTEN (ALTE
FLUSSCHLENKE) UND ALS
GRÜNCASTR. KAGERS-
FESTGELANDE SICHERN

ZENTRALE FLACHE
ALS VORFELD, ALTSTADT
UND WALLANLAGE
FREIHALTEN

FREIGE
LÄNDE

SICHT AUF
STADTKERN
UNBEDINGT FREI-
HALTEN

EINGRÜNUNG FISSTADION
BACH VERLEGEN

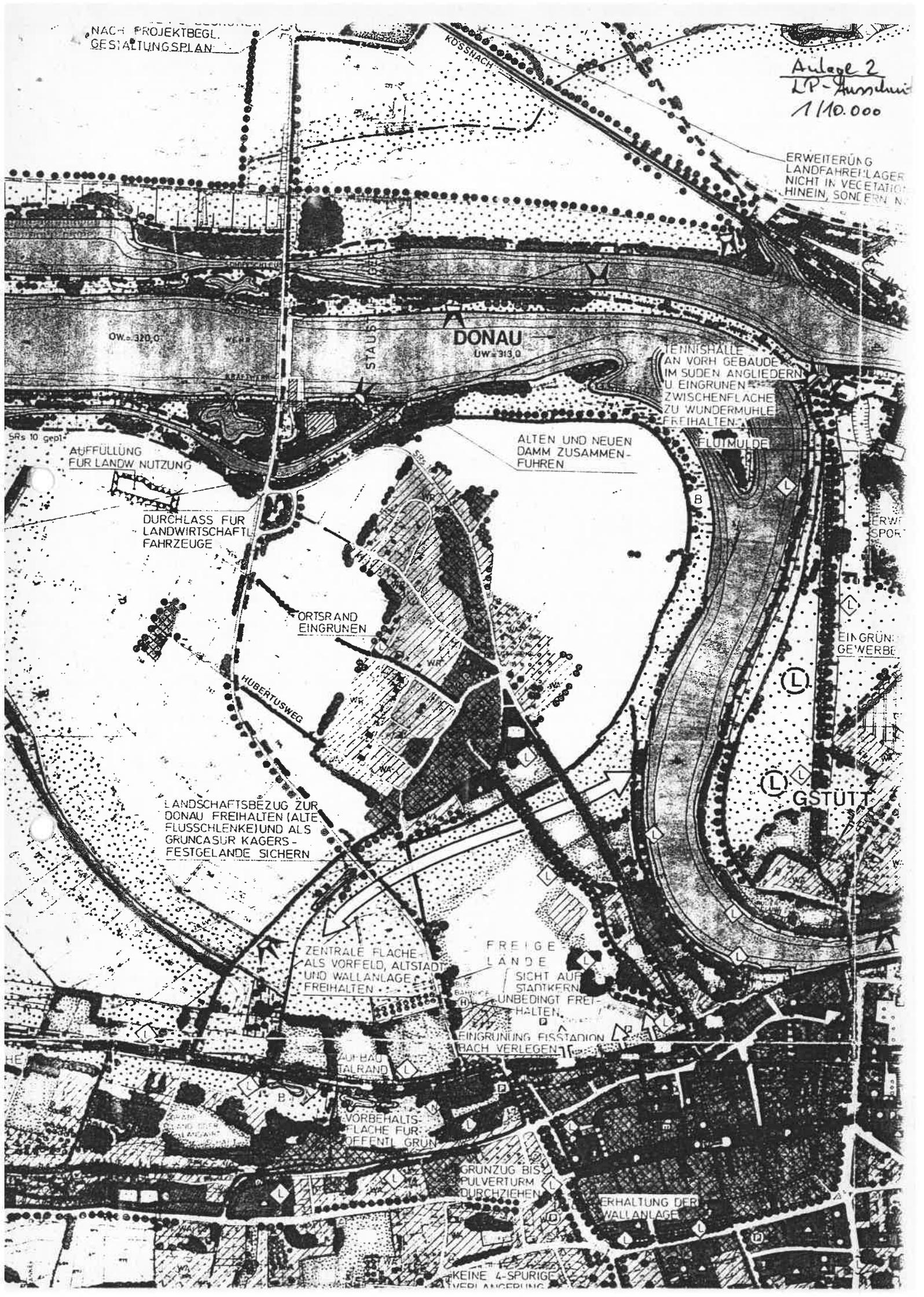
AUFBAU
TALRAND

VORBEHALTS-
FLACHE FÜR
ÖFFENTL. GRÜN

GRÜNZUG BIS
PULVERTURM
DURCHZIEHEN

ERHALTUNG DER
WALLANLAGE

KEINE 4-SPURIGE
VERLÄNGERUNG



Anlage 3: Auszug mit
der Kartierung
zur Landschafts-
bestandteil-
Schutzverordnung
vom 1.11.1990

Gde. Straubing, Gmkg. Kagers

1:10000

