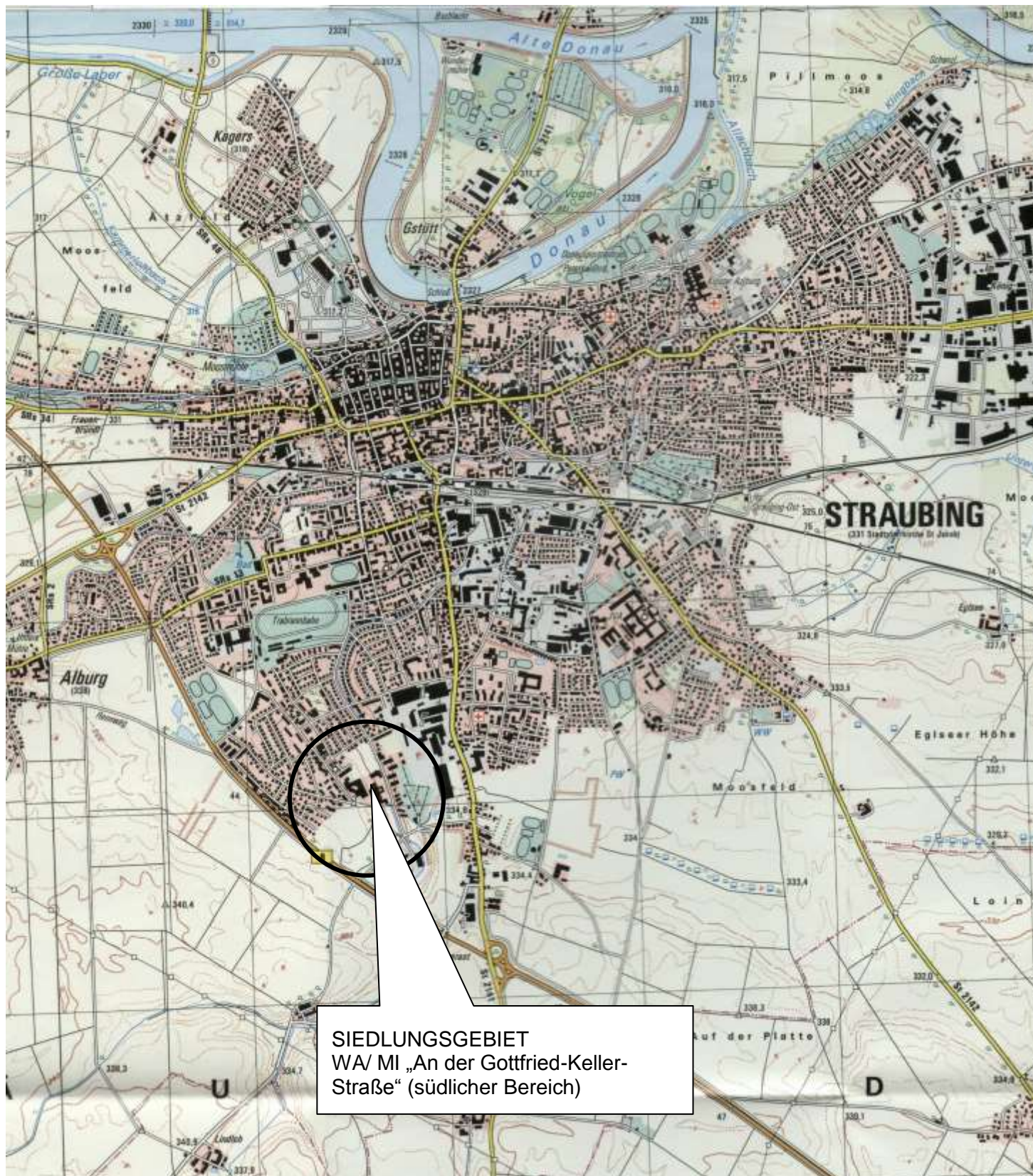


ÜBERSICHTSPLAN, M: 1 / 25.000



INHALTSÜBERSICHT

1. Aufstellung der Planung

2. Planungsanlass/ Planungsinhalt

- a) Ehem. Internatsgebäude
- b) Ehem. Institutskindergarten
- c) Ehem. Schulgebäude
- d) Ehem. Küchengebäude
- e) Tiefgarage geplant
- f) Freiflächen

3. Geltungsbereich

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept/ Festsetzungen

- a) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- c) Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- d) Festsetzungen zur Bauweise
- e) Festsetzungen zu Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen
- f) Festsetzungen zur Gestaltung
- g) Festsetzungen zur Verkehrsfläche
- h) Festsetzungen zum Immissionsschutz
- i) Festsetzungen zu Werbeanlagen
- j) Festsetzungen zur Grünordnung
- k) Bauabschnitte

5. Brandschutz

- a) Allgemein
- b) Löschwasserversorgung
- c) Feuerwehrezufahrten

6. Hochwasserschutz

7. Ver- und Entsorgung

- a) Wasserversorgung
- b) Abwasserbeseitigung
- c) Stromversorgung
- d) Abfallentsorgung
- e) Telekommunikation
- f) Erdgas
- g) ÖPNV

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Bestandsaufnahme und Bewertung

- a) Planungsziele und Planinhalte
- b) Prüfungsmethoden und Probleme
- c) Zustand von Natur und Landschaft
- d) Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Vermeidung, Ausgleich
- e) Freiraum

9. Schalltechnische Untersuchung

hooko farny ingenieure vom 25.02.2014

10. Energieversorgung/ Klimaschutz

Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden
(Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom April 2014)

11. Bodendenkmäler

12. Kriegseinwirkungen

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat am 26.01.2004 beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Gottfried-Keller-Straße“ (Nr. 158) aufzustellen, mit dem Ziel, das Areal des Instituts für Hörgeschädigte (Schule und Internat) sowie die nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Parallel sollte der Flächennutzungs- und Landschaftsplan entsprechend geändert werden. Hierzu wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und am 24.05.2004 im Stadtrat der Auslegungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wurde dann jedoch zurück gestellt, u.a. da zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt war, wie der Eigentümer des ehemaligen Instituts für Hörgeschädigte, der Bezirk Niederbayern, nach dessen Neubau und Umzug an die Landshuter Straße mit den Liegenschaften weiter verfahren will.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing für das gesamte Stadtgebiet fortgeschrieben. Mit dessen Bekanntmachung am 13.07.2006 ist im Planbereich nun ein Allgemeines Wohngebiet darstellt. Dem Beschluss zur Änderung des FNP im Planbereich wurde damit entsprochen.

Durch Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2006 zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) wurde für einen Teilbereich des Gesamtareals ein eigenes Verfahren zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes durchgeführt. Dieser Bebauungsplan Nr. 169 wurde mit der Bekanntmachung am 06.05.2010 rechtskräftig.

Für den noch verbliebenen südlichen Teil wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2014 nun beschlossen, den Bebauungsplan „An der Gottfried-Keller-Straße“ durch die Anpassung der Bebauungsplanbezeichnung (nun „An der Gottfried-Keller-Straße“ - südlicher Teil -), des Geltungsbereichs (Überplanung des bislang nicht überplanten südlichen Bereichs), die Planungsinhalte (im Wesentlichen die Ausweisung eines Mischgebietes, eines Allgemeinen Wohngebietes und von öffentlicher Grünflächen) zu konkretisieren und das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Nachdem in Abstimmung mit dem jetzigen Eigentümer nun konkrete Entwicklungs- und Planungsziele definiert werden können, wird damit das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 158, das im Jahre 2004 begonnen wurde, für den bislang nicht überplanten südlichen Bereich fort- und zu Ende geführt werden.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Gebäudebestand des ehem. Institutes für Hörgeschädigte. Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung der derzeit leer stehenden Gebäude zu schaffen.

Nachdem das Vorhaben der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht übersteigt und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für die zulässigen Eingriffe des Bebauungsplanes ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Planungsanlass/ Planungsinhalt

Der Bezirk Niederbayern hat das ehemalige Institutsgelände zwischen der Eichendorff- und der Gottfried-Keller-Straße 1965 erworben und dort von 1968-1972 in drei Bauabschnitten ein Institut für Hörgeschädigte errichtet.

Der Gebäudekomplex gliederte sich seiner Nutzung entsprechend in folgende Baukörper

- Internatsgebäude (Gottfried-Keller-Str. 60)
- Institutskindergarten (Gottfried-Keller-Str. 62)
- Unterrichts- u. Verwaltungsgebäude (Eichendorffstr. 111)

2009 verlagerte der Bezirk den Unterrichtsbetrieb in den Neubau des Institutes für Hörgeschädigte auf das Gelände "Auf der Platte" im Bereich der Landshuter Straße. Der ehemalige Schulkomplex steht seitdem leer, lediglich ein Teil des früheren Institutskindergartens wurde zunächst für den Zeitraum von 5 Jahren zur Unterbringung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens unter der Trägerschaft des Caritas-Verbandes angemietet.

Im Herbst 2010 verkaufte der Bezirk Niederbayern das Areal an die Firma Immobilien Wolf, welche die Liegenschaft 2013 an die INTERCON Management GmbH mit Sitz in Bad Wörishofen weiter veräußerte.

Der neue Eigentümer plant nun die sukzessive Revitalisierung des ehemaligen Institutskomplexes.

a) Ehemaliges Internatsgebäude



Im Zuge der bereits konkret geplanten Generalsanierung wird der Gebäudekomplex bis auf den Rohbauzustand rückgebaut und im Inneren für die vorgesehene Wohnnutzung umstrukturiert.

Es werden ca. 140 Wohnungen unterschiedlicher Größe (2, 3 und 4-Zimmerwohnungen) neu geschaffen, wovon voraussichtlich ca. 15 % im eigengenutzten Wohneigentum stehen werden. Ansonsten sind Mietwohnungen unter Verwaltung des Investors vorgesehen.

b) Ehemaliger Institutskindergarten



Der Baukörper des Kindergartens könnte auch künftig für soziale Zwecke bzw. Einrichtungen genutzt werden.

Sollte diese Nutzung wegfallen, wäre eine WA verträgliche Folgenutzung möglich.

c) Ehemaliges Schulgebäude



Für diese Gebäude gibt es derzeit keine konkrete Folgenutzung. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) festgesetzt, um neben dem Wohnen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen nicht auszuschließen.

Die erforderliche quantitative Mischung von Wohnen und Gewerbe wird durch eine vertikale Gliederung festgesetzt, die für das unterste Vollgeschoss eine Wohnnutzung ausschließt.

Generell ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2, insbesondere Spielhallen.

d) Ehemaliges Küchengebäude



Der Flachbau des ehemaligen Küchengebäudes wird ersatzlos abgebrochen.

e) Tiefgarage geplant

Die bisherige schulische Nutzung des Areals erforderte lediglich ein Minimum an Stellplätzen.

Durch die Umnutzung zum Wohnbau und der Vorgabe zum Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bedingt, erhöht sich der Stellplatzbedarf allein für den Bereich des ehemaligen Institutsgebäudes auf 212 Stellplätze (141 WE x 1,5 Stpl.) Die Planung des Investors sieht eine Tiefgarage mit 339 Stpl. vor, um über die konkret geforderten Stellplätze hinaus auch einen künftigen Stellplatzbedarf des noch ungenutzten Schulgebäudes bzw. Kindergartens abzudecken. Oberirdisch sind an der Gottfried-Keller-Straße weitere 60 Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen.

Durch die großflächige Tiefgarage wird die lärmmäßige Verträglichkeit der Parkplätze, sowohl für die neue Wohnanlage als auch für die schutzbedürftige Nachbarschaft sichergestellt.

Eine zeitliche Beschränkung der Ein- und Ausfahrten zu dem oberirdischen Parkplatz (z.B. Fahrverbot zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist laut Immissionsschutzgutachten nicht erforderlich. Die Tiefgaragenzufahrten sowohl von der Eichendorffstraße als auch von der Gottfried-Keller-Straße sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Auf das schalltechnische Gutachten (sh. Pkt. 8, Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Nachdem Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, wird an Stelle der im § 17 BauNVO angegebenen Regelgröße für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eine erhöhte, zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

f) Freiflächen

Neben der dominanten Wirkung der Gebäude des ehem. Institutes für Hörgeschädigte, hat sich auf dem Gelände innerhalb der letzten 40 Jahre ein beachtlicher und schützenswerter Baumbestand entwickelt. Durch die geplante Revitalisierung, insbesondere durch die erforderliche Tiefgarage können nicht alle gemäß kommunaler Baumschutzverordnung geschützte Bäume erhalten werden (siehe hierzu naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung). Die betroffenen Bäume sind im Plan gekennzeichnet.

Der von Süden kommende Ziehbrückengraben ist im Bereich des Institutsgeländes verrohrt. Soweit es die bestehenden bzw. geplanten Gebäude zulassen, soll der Graben wieder geöffnet werden. Dieser Bereich wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Voraussetzung für die Renaturierung ist jedoch eine Hochwasserrückhaltung im Oberlauf, da ansonsten bei Starkregenereignissen Überschwemmungen im Plangebiet zu befürchten wären.

Als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin ist auch ein Nachweis über den Erhalt, die Beseitigung und den Ersatz geschützter Bäume darzulegen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Institutes für Hörgeschädigte mit Schulgebäude, Internatsgebäude und Kindergarten. Im Westen wird das Plangebiet durch die Eichendorffstraße und im Osten durch die Gottfried-Keller-Straße begrenzt. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der Grundstücksgrenzen zu den südlich angrenzenden Acker- bzw. Grünflächen.

Im Nordwesten grenzt das Areal der Kirchenstiftung Christkönig und im Nordosten das Baugebiet WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) an den geplanten Geltungsbereich an.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept/ Festsetzungen

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Instituts für Hörgeschädigte hat über Jahrzehnte das Gesicht des Stadtviertels geprägt. Mit Ausnahme des zum Abbruch vorgesehenen Küchentraktes bleibt dieses Bauvolumen erhalten, geringfügige Erweiterungen sind bei den jeweils letzten Obergeschossen durch vergrößerte Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Zusätzliche Geschosse sind nicht geplant, die max. zulässigen Wandhöhen werden bezogen auf den Baubestand festgesetzt.

a) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Aufgabe der schulischen Nutzung erfordert die Festsetzung von künftig zulässigen Nutzungsarten gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dem Plangebiet. Als Folgenutzung wird für den ehemaligen Internatsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für den Komplex der ehemaligen Schulgebäude wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das MI wird dahingehend konkretisiert, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind. Es ist rechtlich nicht möglich, im Mischgebiet den prozentualen Anteil von Wohnnutzungen oder gewerblicher Nutzung festzulegen. Vom BVerwG ist jedoch anerkannt, dass in einem MI eine vertikale Gliederung zur Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den einzelnen Grundstücken möglich ist, um entweder die Struktur eines Gebietes zu erhalten und fortzuentwickeln oder der Gefahr der Verödung eines Stadtbereiches entgegenzuwirken. Im vorliegenden Bebauungsplan wird demzufolge für die Erdgeschossenebene „Wohnen“ als Nutzung ausgeschlossen.

b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Orientierung an der bestehenden Bebauungsstruktur mit ergänzenden Baugrenzen und Höhenfestsetzungen abschließend geregelt. Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, maximalen Wandhöhen und der maximalen Anzahl von Vollgeschossen werden die Abstandsflächenregelungen der BayBO ersetzt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, sowie die Sicherstellung des baulichen Brandschutzes müssen gewährleistet werden. Da die Bauleitplanung maßgeblich wegen der Umnutzung des auf dem Areal bereits vorhandenen Baubestandes angezeigt ist und dieser im Wesentlichen erhalten, saniert bzw. genutzt werden soll, ist die Übernahme der Abstandsflächenregularien der Bayerischen Bauordnung nicht erforderlich.

Die vorgesehenen baulichen Nutzungen beziehen sich nahezu vollständig auf den Bau-
bestand. Geringfügige Veränderungen im Bereich des Internats wirken sich nicht negativ
auf den durch Abstandsflächen definierten Schutzanspruch der Nachbarschaft aus.

c) Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch die festgesetzten
Baugrenzen definiert und damit abschließend geregelt. Auf 4. e) der Begründung
wird außerdem verwiesen.

d) Festsetzungen zur Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird verzichtet, da
die Längenbegrenzungen der offenen Bauweise eine Zuordnung zur offenen Bau-
weise nicht erlauben und die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise keine
über die Festsetzung der Baugrenzen hinausgehende Klärung bieten würde.

e) Festsetzungen zu Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen

Lage und bauliche Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen werden
im Rahmen des Bebauungsplanes geordnet und sind nur an den abgestimmten und
im Bebauungsplan definierten Stellen zulässig.

Für künftige Wohnungen wird der Nachweis von 1,5 Stpl. je Wohneinheit gefordert.
Anderweitige Nutzungsarten haben den Stellplatzschlüssel der GaStellV vom
08.07.2009 zu erfüllen.

f) Festsetzungen zur Gestaltung

Das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes wird durch den großvolumigen Be-
stand geprägt. Festsetzungen z.B. zu Fassadenmaterialien, zu Dachform, zu Dach-
aufbauten etc. sind als architektonische oder städtebauliche Gestaltung bzw. Ent-
wicklung im vorliegenden Fall weder notwendig noch hilfreich und daher entbehrlich.

g) Festsetzungen zur Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert. Der Bebauungsplan
berücksichtigt auch die städtische Zielvorstellung einer Verlängerung der Eichen-
dorffstraße bis zur Gottfried-Keller-Straße. Wesentlicher Planungsbestandteil ist eine
Vernetzung des öffentlichen Geh- und Radwegenetzes innerhalb des Plangebietes.
Zusätzliche private Gehwegverbindungen zwischen den Gebäudekomplexen sind zu
erwarten, jedoch im derzeitigen Planungsstand nicht hinreichend zu konkretisieren.
Sie werden deshalb nur in den Planzeichenhinweisen dargestellt.
Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

h) Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die für eine Einhaltung der Schallschutzziele notwendigen und geeigneten baulichen und organisatorischen Maßnahmen wurden vom Büro hooock farny ingenieure, Landshut in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Entsprechende Maßgaben wurden im Bebauungsplan planlich und textlich festgesetzt. Die Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Lage und Ausbildung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und auf die Lage und Anzahl der oberirdischen Stellplätze. Den Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Verkehrslärm, der vom Plangebiet ausgelöst wird, wird Rechnung getragen (Näheres sh. schalltechnische Untersuchung).

i) Festsetzungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen können bei übertrieben auffälliger Gestaltung das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes erheblich beeinträchtigen. Sie sind jedoch im Mischgebiet für Geschäftsbetriebe unerlässlich, ein genereller Ausschluss wäre daher praxisfremd. Die Größe der zulässigen Werbeanlagen wird begrenzt, Fremdwerbung jedoch ausgeschlossen.

j) Festsetzungen zur Grünordnung

Das Gebiet ist durch den Baumbestand mit geprägt. Soweit dieser erhalten werden soll, kann er für eine angemessene Neugestaltung des Wohnquartieres dienen und an markanten Stellen ergänzt werden, wie beispielsweise an der Hauptzugangsachse oder dem in Nord-Süd-Richtung geplanten Verbindungsweg durch das Plangebiet. Dabei ist im Falle einer Unterbauung durch eine Tiefgarage auf eine ausreichende Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat zu achten. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind ebenfalls soweit durch die Lage auf einer Tiefgarage möglich, mit Bäume zu bepflanzen.

Im Süden angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich befindet sich ein Spiel und Bolzplatz. Zusammen mit einer weiteren, sich aus der Straßenplanung Eichendorffstraße ergebenden Fläche, sollen diese Areale durch die Stadt erworben und als öffentliche Grünflächen erhalten und entwickelt werden.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist auf geplanten Baugrundstücken ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten. Da hier bereits ein großer öffentlicher Spielplatz besteht und erhalten wird, ist die Festsetzung von Spielbereichen innerhalb des Geltungsbereiches entbehrlich.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein als Kindergarten genutztes Gebäude. Dieses ist inzwischen in das Eigentum der Stadt Straubing übernommen worden, um die Kindertagesstätte hier langfristig zu sichern. Solange diese Nutzung besteht, sind die entsprechenden Freiräume sach- und normgerecht zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die geplanten öffentlichen Wege sollen nach Herstellung an die Stadt Straubing abgetreten werden beziehungsweise im Bereich der Tiefgaragenunterbauung ist eine

entsprechende Dienstbarkeit vorzusehen. Zur Regelung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und dem Eigentümer vorgesehen.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist das Gelände so zu gestalten, dass hier der durch die baulichen Maßnahmen im Areal entstehende Retentionsraumverlust ausgeglichen werden kann. Sofern außerhalb des Siedlungsbereiches ausreichende Retentionsflächen erworben und geschaffen werden können, wäre hier ggf. auch einmal die Öffnung und Renaturierung des Ziehbrückengrabens denkbar. Hier ist zu gegebener Zeit eine Detailplanung erforderlich.

k) Bauabschnitte

Die Realisierung der Gebietsrevitalisierung und –entwicklung soll in einzelnen Abschnitten erfolgen. Die Bauantragsunterlagen für die Umnutzung des ehemaligen Internatsgebäudes sind bereits erstellt und bei der Stadt Straubing zur Genehmigung eingereicht. Für den Komplex der ehemaligen Schule liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor.

5. Brandschutz

a) Allgemein

Im Rahmen der Brandschutznachweise gem. § 11 BauNVO ist bei den Einzelbauvorhaben nachzuweisen, dass die Schutzziele der BayBO in Bezug auf den Brandschutz erfüllt werden.

b) Löschwasserversorgung

Zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - zu beachten. Danach ist für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (§ 4 und § 6 BauNVO) eine Wassermenge von mind. 96 m³ (1.600 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Diese Wassermenge kann, laut Bestätigung der Stadtwerke Straubing zum Brandschutznachweis des Herrn Architekt A. Dietlmeier, vom 03.03.2014, aus dem bestehenden Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden.

c) Feuerwehrezufahrten

Generell sind die Gebäude über öffentliche Verkehrsflächen für die Feuerwehr erreichbar. Über die bestehenden Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken sind jedoch derzeit nicht alle Nutzungseinheiten in dem erforderlichen Maß anfahrbar. In den Brandschutznachweisen ist deshalb der Verlauf der Feuerwehrezufahrten gem. den "Richtlinien über Flächen für Feuerwehr, Fassung Febr. 2007" aufzuzeigen.

6. Hochwasserschutz

Hochwasserschutzanlagen sind bislang nicht vorhanden. Die außerörtlich geplante Retentionsraumschaffung wird durch die Maßnahme nicht tangiert. Die Wiederöffnung des Ziehbrückengrabens wird im Bebauungsplan festgesetzt und durch Grundstücksübergang an die Stadt Straubing gemäß dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch erst möglich, wenn hierdurch kein Hochwasserrisiko mehr besteht.

Da die Tiefgarage ohne Schutzeinrichtungen bei einem Hochwasserereignis Gefahr läuft überflutet zu werden, sind daher im Falle eines überraschend auftretenden Hochwasserereignisses selbsttätig, mobile Hochwasserschutz Elemente im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zwingend erforderlich. Eine entsprechend hochwasserfreie Höhenlage der Tiefgarage würde den o.g. städtebaulichen Zielstellungen zuwider laufen und ggf. den vorhandenen Retentionsraum verringern. Die Tiefgarage ist als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Hochwasserberechnung des IB Ammer vom 20.07.2015 beurteilt die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis und zeigt auf, dass auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zeitgleich ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden kann. Diese Maßgaben werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass sichergestellt ist, dass mit dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Siedlungsgebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Straubing.

b) Abwasserbeseitigung

Ehemalige Schule:

Teilweise erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz in der Eichendorffstraße in die kommunale Kläranlage der Stadtentwässerung Straubing. Der übrige Teil der Schule wird im Trennsystem in den verrohrten Ziehbrückengraben bzw. in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gottfried-Keller Straße entwässert.

Ehemaliges Internat:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier ausschließlich im Trennsystem in den verrohrten Ziehbrückengraben bzw. in den Schmutzwasserkanal der Gottfried-Keller Straße. Bei Neu-, Ersatz- und Anbauten, Tiefgaragen und Befestigung von Flächen ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsstellung nachzuweisen, dass keine über den heutigen Status Quo hinausgehenden Abwassermengen den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Diese Regelung ist angezeigt, um sicherzustellen, dass mit der Entsorgung der Abwässer keine Verschlechterung für Dritte verbunden ist.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing (Stadtwerke Straubing GmbH) gewährleistet.

d) Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

e) Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist bereits vorhanden und kann bei Bedarf durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes weiter ausgebaut werden.

f) Erdgas

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Straubing GmbH von der Gottfried-Keller-Straße her mit Erdgas versorgt werden.

g) ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle der Stadtbuslinie 1 hat eine Entfernung von ca. 100 m zum Zentrum des Siedlungsgebietes.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Planungsziele und Planinhalte

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die Nutzung und Errichtung von Wohnbauvorhaben und Gewerbe ermöglichen und setzt dazu ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit Einschränkungen fest.

b) Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse).

Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens in fünf ordinalen Stufen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

c) Zustand von Natur und Landschaft

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Der Zustand und seine Bewertung sind auch in Abbildung 1 dargestellt. Das ehemalige Institutsgelände ist geprägt von vorhandener, leer stehender Bebauung und älterem Baumbestand. Die Freiflächen sind teilweise befestigt mit wasser-durchlässigen Belägen oder Tartanbelag. Der restliche Teil besteht aus Rasen- und Wiesenflächen mit einem beachtlichen Baumbestand, bestehend aus Siedlungsge-hölzen aus überwiegend einheimischen Arten, der zum Großteil (135 Stück) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Straubing fällt; weitere 20 Bäume sind auch ohne Schutz erhaltenswert.

Abbildung 1: Zustand Natur + Landschaft



Es ist zu erwarten, dass geschützte Bäume bei Realisierung der Vorhaben nicht erhalten werden können. Soweit dies im Zuge der Bauleitplanung absehbar war, wurden die betroffenen Bäume im Plan gekennzeichnet (38 Stück).

Eine abschließende Klärung kann jedoch erst im Zuge der konkreten Vorhabenplanung erfolgen. Insofern wurde das Ausgleichserfordernis im Sinne der Baumschutzverordnung, auch dem Maße nach, zwar festgesetzt, die absolute Zahl kann aber hier nicht ermittelt werden. Der Ausgleich hat anzahlgleich durch den Eingriffsverursacher zu erfolgen. Für Eingriffe in geschützte Bäume ist eine Erlaubnis erforderlich.

Schutzgut Boden

Besondere oder seltene Böden liegen nicht vor. Der Boden ist durch die intensive Nutzung des Geländes und die großflächige Versiegelung deutlich anthropogen überprägt, in den Vegetationsflächen jedoch in brauchbarem Zustand und wasser-durchlässig. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Zustandsbewertung Boden: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) bei befestigten Flächen, bei Grünflächen aufgrund der dauerhaften Vegetationsbedeckung Stufe 3 von 5. Aufgrund der Planung muss im Bereich der geplanten Tiefgarage mit Beeinträchtigungen in Flächen auch mittlerer Bedeutung gerechnet werden; diese stehen nach Beendigung des Baubetriebes wieder als (allerdings unterbaute) Grünflächen zur Verfügung. Außerhalb dieser Bereiche entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem vorhandenen Zustand.

Schutzgut Wasser

Der Boden ist nicht von Grundwasser beeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Allerdings dürfte der natürliche Grundwasserstand durch die Bebauung verändert sein (Absenkung). Aufgrund der momentanen Nutzung ist von keinem Schadstoffeintrag ins Grundwasser auszugehen. Entlang der Gottfried-Keller-Straße verläuft der Ziehbrückengraben, der am südöstlichen Rand des Institutsgeländes in eine Verrohrung übergeht.

Die Unterbauung mit einer Tiefgarage wird die Versickerung von Niederschlag weiter einschränken. Damit dürfte sich die Versickerungsfracht gegenüber bisher verringern. Es ist geplant, den Ziehbrückengraben zu öffnen und zu renaturieren; Voraussetzung dafür ist jedoch die Errichtung einer Hochwasserrückhaltung im Oberlauf, um Ausuferungen im Gelände zu vermeiden (HQ100 = 2,4m³/s). Die entsprechende Fläche soll nach ihrer erstmaligen Herstellung an die Stadt Straubing abgetreten werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Es handelt sich um einen bebauten innerstädtischen Bereich ohne wesentliche Bedeutung für den Luftaustausch von Siedlungsteilen. Allerdings trägt der Baumbestand zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Erscheinungsbild der Siedlungslandschaft wird außer durch die großmaßstäblichen Gebäude auch wesentlich durch den Baumbestand geprägt. Der geplante Erhalt des Großteils der Bäume sichert zusammen mit den geplanten Pflanzmaßnahmen das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Baugebiet liegt im Bereich einer latène-zeitlichen (keltischen) Siedlung, die im Bereich von Nachbargrundstücken bereits dokumentiert sind. Aufgrund der aktuellen Bebauung dürfte nach Auffassung der Stadtarchäologie jedoch schon viel zerstört sein, so dass keine Maßnahmen angezeigt sind. Allenfalls im Rahmen der Tiefgaragengenerichtung böte sich eine baubegleitende Beobachtung an.

d) Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Vermeidung, Ausgleich

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Die Baugrenzen wurden knapp gehalten und die Planung so weit wie möglich auf die Erhaltung der Bäume abgestimmt. Auf eine Durchlässigkeit des Baugebietes wurde geachtet.

Abbildung 2: Eingriffsbewertung Natur + Landschaft



Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere außerhalb der bislang überbauten Flächen durch die Errichtung einer Tiefgarage zu erwarten. Hier kann die Fläche zwar wieder als Frei- und Vegetationsfläche hergestellt werden, wird jedoch aufgrund der Unterbauung insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser nicht mehr die volle Funktionsfähigkeit behalten; siehe dazu Abbildung 2.

Im Gegenzug sind Verbesserungen dieser Schutzgüter durch Renaturierung des Ziehbrückengrabens vorgesehen.

Aufgrund von Anlage und Bau müssen Bäume beseitigt werden, siehe oben. Der Ausgleich hat nach den Bedingungen der Baumschutzverordnung zu erfolgen.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass im Sinne § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein weiterer Ausgleich erforderlich wird.

e) Freiraum

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Spielplatz; er wird zusammen mit einer weiteren, sich aus der Straßenplanung Eichendorffstraße ergebenden Fläche, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Unter Umständen kann diese Grünfläche auch den Spielplatzbedarf aus den geplanten Wohnbauvorhaben decken. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein als Kindergarten genutztes Gebäude. Solange diese Nutzung besteht, sind die entsprechenden Freiräume sach- und normgerecht zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die geplanten öffentlichen Wege sollen nach Herstellung an die Stadt Straubing abgetreten werden beziehungsweise im Bereich der Tiefgaragenunterbauung ist eine entsprechende Dienstbarkeit oder eine unwiderrufliche Widmung als öffentlich nutzbarer Eigentümerweg vorzusehen.

9. Schalltechnische Untersuchung

Das Ing.Büro hoock farny ingenieure hat mit Stand vom 25.02.2014 ein schalltechnisches Gutachten für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt.

(sh. Anlage 1)

Zur Abschirmung des Kindergartengrundstückes Christkönig wird über die Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens hinaus entlang der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt an der Eichendorffstraße eine schallabweisende Lärmschutzwand festgesetzt.

10. Energieversorgung/ Klimaschutz

Im Auftrag der Stadt Straubing erarbeitet derzeit das Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden die Erstellung eines integrierten Energienutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom April 2014 wurde dabei u.a. auch das Areal des ehemaligen Instituts für Hörgeschädigte unter Berücksichtigung der bis dato geplanten Nutzungen untersucht.

In einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden folgende Energieversorgungsvarianten gegenüber gestellt:

- Erdgaskessel
- Biomethan BHKW
- Erdgas BHKW
- Pelletkessel
- Hackschnitzelkessel

Gewählt wurde für das ehemalige Internatsgebäude für die Grund- und Mittellast ein Pelletkessel (150kW/h) und für die Spitzenlast ein zusätzlicher Erdgaskessel (200kW/h) mit Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing. Die Außenfassade wird energetisch mittels ca. 140 mm Wärmedämmverbundsystem verbessert.

Fenster und Türen werden erneuert. [U Wert 0,8 W/(m²K)]

11. Bodendenkmäler

Die Stadtarchäologie weist darauf hin, dass das Siedlungsareal im Bereich einer latène-zeitlichen (keltischen) Siedlung liegt, die im Bereich von Nachbargrundstücken bereits dokumentiert ist. Aufgrund der aktuellen Bebauung dürfte jedoch schon so viel zerstört sein, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Maßnahmen durchzuführen sind. Allenfalls empfiehlt sich eine baubegleitende Beobachtung.

12. Kriegseinwirkungen

Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bombardiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kriegseinwirkungen (z.B. Blindgänger) auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer evtl. vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Luftaufnahmen von 1945 sind in der Stadt Straubing (Amt für Umwelt- und Naturschutz) einsehbar.