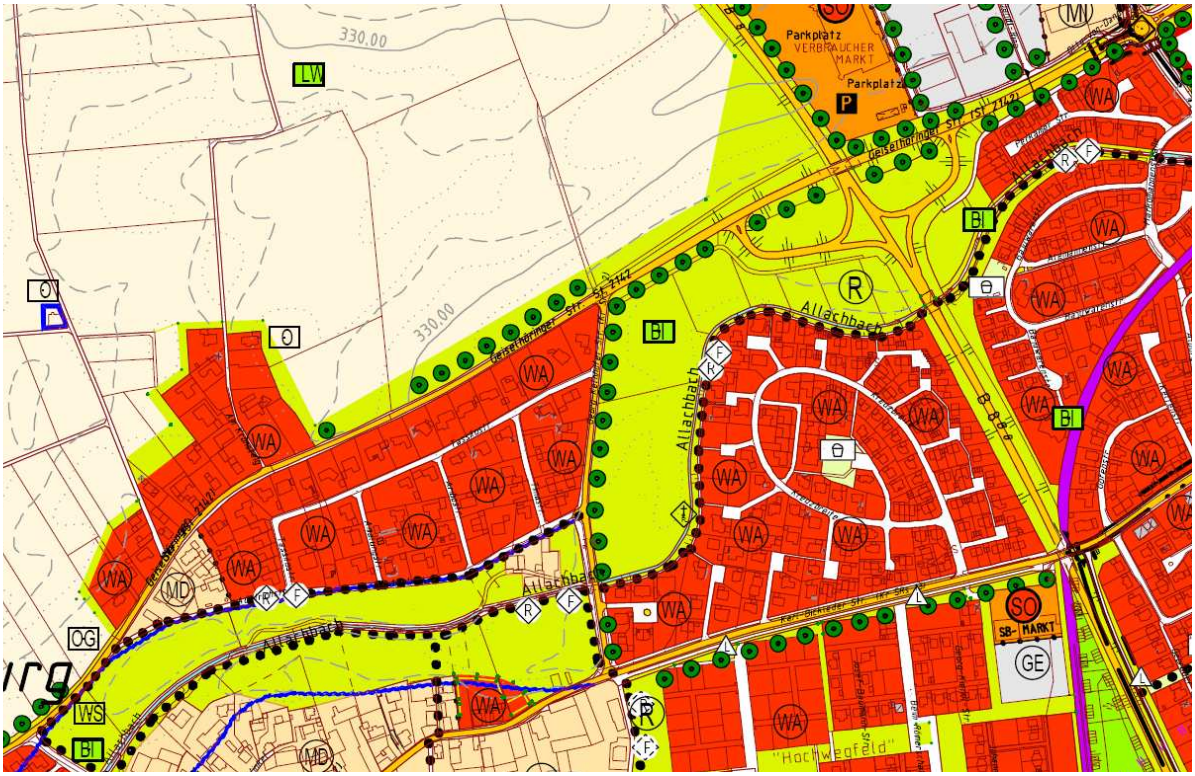
STADT **STRAUBING**

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Georg-Kelnhofer-Straße“ (Nr. 182) im Ortsteil Alburg

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)

Begründung

1. Vorbemerkungen

Am 26.07.2010 hat der Stadtrat Straubing den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „An der Georg-Kelnhofer-Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Kimberger, Straubing beauftragt. Die Erstellung des dazugehörigen Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes erfolgt durch das Planungsbüro MKS Architekten-Ingenieure, Ascha.

2. Erfordernis der Aufstellung

Planungsanlass
Übergeordneter Anlass der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Alburg in dessen nördlichem Bereich vorzubereiten und in Teilschritten durch die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sowie durch Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Verschiedene planerische Ansätze zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Alburg - unter besonderer Berücksichtigung der hier künftig vorzusehenden Ortsumgehungstrasse der Staatsstraße 2142 - wurden in mehreren Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses, zuletzt am 16.07.2010, diskutiert.
Die vorliegende Planung soll die Umsetzung eines ersten Teilschrittes der avisierten Ortsentwicklung ermöglichen.

Allgemeine Ziele der Planung
Die Stadt Straubing erfüllt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Georg-Kelnhofer-Straße“ ihre planungsrechtliche Aufgabe nach BauGB § 1 Abs. 3, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der Stadt Straubing ist es, mit diesem Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Arrondierung der baulichen Entwicklung an der Georg-Kelnhofer-Straße zu schaffen. Wie in § 8 Abs.1 Satz1 des BauGB definiert, enthält der Bebauungsplan die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen.

3. Übergeordnete/ sonstige Planungen

Landesplanung und Regionalplanung
Auf die diesbezüglichen Angaben im Umweltbericht (Anlage 1) wird verwiesen.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan ist Grundlage der aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die geplante Entwicklungsfläche an der Georg-Kelnhofer-Straße derzeit als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Die gesamte Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird daher im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Bestehende Bebauungspläne
Noch aus der Zeit vor der Gemeindegebietsreform stammen die beiden rechtskräftigen Bauleitpläne, der Teilbebauungsplan „Alburg“ (rechtskräftig seit 04.10.1962) und der Bebauungsplan „Kreuzbreite“ (rechtskräftig seit 22.07.1969). Im B-Plan Alburg ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Dessen Geltungsbereich verläuft entlang der Westseite der Georg-Kelnhofer-Straße.
Das Siedlungsgebiet „Kreuzbreite“ ist im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich bezieht entlang der westlichen Plangebietsgrenze den Allachbachlauf mit ein. Da nun in diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Georg-Kelnhofer-Straße“ der Allachbach in seinem Geltungsbereich ebenfalls enthalten ist, wird im Bebauungsplan „Kreuzbreite“ ein Hinweis angebracht, dass die Planinhalte des neuen B-Planes die bisherigen Festsetzungen überplanen.

Denkmalschutz
Im Plangebiet ist nach Auskunft der Stadtarchäologie nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bau- und Naturdenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht existent.

4. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Lage im Stadtgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Straubing und ist dem Stadtteil Alburg zugeordnet. Das Gebiet liegt südlich der Geiselhöringer Straße (Staatsstraße St 2142), westlich der Bundesstraße 8 (B 8) und östlich der Georg-Kelnhofer-Straße (Kreisstraße SRs 2).

Abgrenzung des Geltungsbereichs
Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Folgende Flurnummern (alle Gemarkung Alburg) sind innerhalb des Geltungsbereiches:
573/ 2 (Teilfläche), 573, 574/ 2 (Teilfläche), 574, 618/ 31, 593/ 7 (Teilfläche), 564/ 392 (Teilfläche).

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die schon bestehende Bebauung entlang der Georg-Kelnhofer-Straße und dessen vorgesetzten Grünstreifen bzw. den hier teilweise bestehenden Gehweg begrenzt. Im Süden bzw. im Osten begrenzt die Böschungskante entlang des schon bestehenden Fahrradweges das Planareal. Im Nordosten wird der

Geltungsbereich durch die Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 575 und der Fl. Nr. 574 festgelegt. Im Norden ist der landwirtschaftlich genutzte Weg mit der Fl. Nr. 574/ 2 noch innerhalb des Geltungsbereichs bis er durch die weitergeführte Linie von Nordosten aus begrenzt wird.

Fläche des Plangebietes
Das Plangebiet hat eine mittlere Breite von ca. 132 m. Die mittlere Länge beträgt ca. 352 m. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4,3 ha.

Geländeverhältnisse
Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Westen liegt die ca. 6 m breite, schon bestehende, asphaltierte Georg-Kelnhofer-Straße. Im Osten unterhalb des das Siedlungsgebiet „Kreuzbreite“ umführenden Fahrradweges verläuft der Allachbach. Dieser Bach wird in einem betonierten, offenen Kanal geführt.
Westlich parallel zum Allachbach verläuft ein Mischwasserkanal Ei 700/1050, am südlichen Rand des Plangebietes eine 20kV- und 1kV-Kabeltrasse der Stadtwerke. In der Georg-Kelnhofer-Straße befinden sich ebenfalls Versorgungsleitungen der Stadtwerke (20kV-und Niederspannungsleitung am westlichen Fahrbahnrand, Gas- und Wasserleitung am östlichen Fahrbahnrand). Ab der Einmündung Adelrichstraße in südlicher Richtung sind zudem ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal im Straßenkörper vorhanden.
Laut Umwelttechnischem Bericht (Altlastengutachten) der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 31.05.2010 wurden bei den vorgenommenen Bodensondierungen Auffüllungen festgestellt. Diese sind nach hiesiger Kenntnis bereits vor Jahrzehnten erfolgt.

Eigentumsverhältnisse
Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches stehen im Eigentum der Stadt Straubing. Ausnahmen hiervon bilden die Fl. Nrn. 574 und 573, die der Stobau - Dr. Baumann Grundbesitz GmbH & Co. KG gehören sowie die Fl. Nr. 593/ 7 (Allachbach), die sich jeweils zur Hälfte im Eigentum der Stadt Straubing und der Stobau - Dr. Baumann Grundbesitz GmbH & Co. KG befinden.

5. Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiet
Die Allachbachaue ist bei Hochwasser überschwemmt und dient der Hochwasserrückhaltung. Das Überschwemmungsgebiet des Allachbaches war bisher weder ermittelt noch vorläufig gesichert oder festgesetzt. Es stellt daher ein faktisches Überschwemmungsgebiet dar. Parallel zum Bebauungsplan stellt die Stadt Straubing derzeit ein Konzept „Renaturierung Allachbach – Abschnitt Georg-Kelnhofer-Straße mit Hochwasserschutz für Anwesen Adelrichstr. 3 und 7“ auf. Die Umsetzung erfolgt 2012 und wird spätestens 2013 abgeschlossen. Zu diesem Konzept wurde vom Ingenieurbüro Ammer, Straubing die Hochwasserlinie HQ_{100} mittels sogenannter 2-D-Berechnung ermittelt. Die vorgesehenen Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches (siehe Lageplan Hochwasserberechnung – Berechnete Fließtiefen, Anlage Nr. 3). Die Hochwasserlinie HQ_{100} wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Konzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf in Vorgesprächen bereits abgestimmt.

In die privaten Grünflächen des geplanten WA, die gemäß textlicher Festsetzung nicht bebaut, versiegelt und topografisch nicht verändert werden dürfen, greift die HQ100-Überschwemmungslinie geringfügig ein. Eine Einzäunung (gemäß textlicher Festsetzung ohne Sockel) und Bepflanzung ist nach Angabe des WWA unproblematisch, da es sich nicht um einen durchströmten Bereich handelt.

Hochwasserschutz
Wesentliche Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes ist, dass die festgesetzte Renaturierung des Allachbaches und die Ertüchtigung des Hochwasserschutzes im Bereich der Seidl- Mühle erfolgt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes (HQ_{100}) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss auf mindestens 328,70 m ü.NN (= mind. 50 cm über Kote HQ 100) festgesetzt. Der Wasserspiegel HQ_{100} liegt im Bereich der geplanten Bebauung zwischen 328,00 m und 328,20 m ü.NN (vgl. hierzu Schemaschnitt 1-1, Anlage Nr. 2 und Lageplan Hochwasserberechnung – Berechneter Wasserspiegel, Anlage Nr. 4).

Ebenso wird, auch aus Gründen des Ortsbildes, für die Bauparzellen - mit Ausnahme der planlich festgesetzten privaten Grünfläche – eine Auffüllung bis mindestens OK Fahrbahnrand Georg-Kelnhofer-Straße-neu und max. bis 0,30 m über OK Fahrbahnrand-neu festgesetzt. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Georg-Kelnhofer-Straße ergeben sich, um ein ausreichendes Längsgefälle und somit eine geregelte Entwässerung sicher zu stellen, voraussichtlich Höhenänderungen zum Bestand von ca. –10 bis +25 cm.

Eine Bebauung des Geländes ist erst nach erfolgter Allachbach-Renaturierung möglich.

Grundwasser
Messungen über Pegel gibt es nur im Bereich der Donau, diese sind für das Plangebiet nicht verwendbar. Bei vom Büro IFB Eigenschenk im Mai 2010 durchgeführten Bohrungen (bis 3,5 m) wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei einer 6 m tiefen Rammsondierung wurde bei 2,3 m Tiefe unter Geländeoberkante Grundwasser erkundet. Dabei wird jedoch vermutet, dass gespanntes Wasser evtl. eines lokalen Grundwasservorkommens unter einer bindigen Schicht angestochen wurde, welches dann im Sondierloch angestiegen ist. Der Hauptgrundwasserspiegel wird bei ca. 323 m ü.NN, d.h. rund 5 m unter Geländeoberkante vermutet. Sicherheitshalber wird für Kellergeschosse die Ausbildung einer weißen Wanne festgesetzt.

Niederschlagswasser
Da die vorhandenen schluffigen Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind, ist das anfallende Oberflächenwasser einem neu zu erstellenden öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Sammlung von Regenwasser in hauseigenen Zisternen, z.B. für die Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung, wird zur Schonung der Ressource Grundwasser festgesetzt (3 m³ pro Parzelle).

Bisher entwässert die Georg-Kelnhofer-Straße breitflächig in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Da dies künftig nicht mehr möglich ist, wird das

Oberflächenwasser der Straße ebenfalls in den neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet. Durch geeignete Retentionseinrichtungen wird das Oberflächenwasser zurück gehalten und zeitverzögert in den Vorfluter (Allachbach) eingeleitet. Aufgrund der topografischen Situation und der gegebenen höhenmäßigen Zwangspunkte durch den entlang des Allachbaches verlaufenden Kanal DN 700/1050 ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von etwa Mitte Georg-Kelnhofer-Straße zum einen nach Norden Richtung Geiselhöringer Straße und zum anderen nach Süden Richtung Brücke abzuführen und dann jeweils in den Allachbach einzuleiten. Die Retention soll in Form von Stauraumkanälen mit Drossel und integriertem Schlammfang erfolgen (siehe hierzu Konzept Oberflächenwasserentsorgung – Anlage 6).

Nach vorläufiger Berechnung (siehe Anlage Nr. 5) ist für das auf den Verkehrsflächen (Georg-Kelnhofer-Straße, Mehrzweckstreifen, Geh- und Radweg) sowie auf den Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser ein Retentionsraumvolumen von rund 35 m³ (Teil 1 Nord) bzw. 20 m³ (Teil 2 Süd) erforderlich. Dabei wurde der Allachbach als großer Flachlandbach mit einer Regenabflussspende von 120 l/(s*ha) eingestuft und der daraus resultierende Drosselabfluss mit 2/3 = 80 l/s angesetzt.

Für die Niederschlagswasserentsorgung ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

6. Städtebauliche Planungsinhalte

Entlang der Georg-Kelnhofer-Straße soll durch die Ausweisung einer Bauparzellenreihe ein städtebauliches Gegenüber zur bestehenden Siedlungsstruktur entwickelt werden. Die Ausdehnung der Baufläche in Nord-Süd-Richtung berücksichtigt einerseits das Erfordernis der Erlebbarkeit des Allachbach-Funktionsraumes, als auch die ortsräumliche Definition der Übergänge zum unbebauten Umfeld.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Zusammenhang mit einer schon bestehenden Siedlungsstruktur und ergänzt diese. Das Plangebiet wird durch die schon bestehende Georg-Kelnhofer-Straße erschlossen, somit werden für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen keine größeren zusätzlichen Flächen verbraucht. Entlang der innerörtlich verlaufenden Kreisstraße wird lediglich ein Mehrzweckstreifen sowie ein Geh- und Radweg errichtet.

Ausrichtung der Stadtentwicklungsziele im Bereich an der Georg-Kelnhofer-Straße
Die bisherige Zielstellung des Erhalts und der Entwicklung der Fläche zwischen Georg-Kelnhofer-Straße und dem Allachbach als gliedernder, von Bebauung freizuhaltender Grünzug werden in den Zusammenhang folgender für die Stadtentwicklung des Ortsteiles Alburg neuer Aspekte gestellt: Innenentwicklung besonders in relativ innenstadtnahen Lagen, Stärkung und bauliche Entwicklung des nördlichen Ortsteilbereiches von Alburg, Verlegung des Durchgangsverkehrs aus der wohngeprägten Ortslage hinaus, Deckung eines Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauland mit guter Verkehrsanbindung, Umsetzung des Allachbach-Entwicklungskonzeptes. Auf die weitergehenden Ausführungen im Erläuterungsbericht zur entsprechenden Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Das Areal an der Georg-Kelnhofer-Straße kann als innerstädtische „Entwicklungsfläche“ gesehen werden. Das Vorhandensein einer bestehenden Ortsstraße, die einseitige und städtebaulich abrundbare Bebauung entlang dieser Straße, die zeitgleiche Verbesserung des Hochwasserschutzes (Mehrung des Retentionsraumes), die Möglichkeit zur Einrichtung eines durchgängigen Geh- und Radweges und einer straßenbegleitende Baumbepflanzung und nicht zuletzt die Sicherung des Zugriffs auf Flächen, die zur Renaturierung des Allachbachlaufes erforderlich sind, begründen in der Summe die Weiterentwicklung der bisherigen städtebaulichen Zielstellungen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens war daher festzustellen, dass diese Belange ausreichen, um ein überwiegendes Wohl der Allgemeinheit zu begründen, zumal die weiteren Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes (Ausgleich des erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft) und der Wasserwirtschaft (Berücksichtigung des Hochwasserschutzes) in ausreichender Form beachtet werden können.

So ist die Renaturierung des Allachbaches und dessen ökologische Aufwertung ein unverändertes Ziel, dessen Erreichen durch die Maßnahmen nicht ausgeschlossen wird.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies entspricht der städtebaulichen Charakteristik des direkten Umfeldes, womit die Einbindung der Neubauflächen in die umgebende Siedlungsstruktur erreichbar ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der GFZ 0,8 und der GRZ 0,4 und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse von II sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser bestimmt.
Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen pro Wohneinheit soll sicherstellen, dass die flächenmäßig sehr großen Grundstücke nicht in zu kleine gegliedert werden und damit die gewünschte, sich am Umfeld orientierende, städtebauliche Struktur sich nicht erreichen lässt. Gleiches gilt für die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Eine Reihenhausbebauung entspricht nicht dem umgebenden städtebaulichen Charakter und würde den gewünschten Blickbezug zu dem geplanten Grünzug im Bereich Allachbach verhindern.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es wurde gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
Einerseits weist auch die umgebende Bebauung diese Bauweise auf und andrerseits soll somit u.a. auch sichergestellt werden, dass Durchblicke zum Allachbach-Grünzug verbleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. -linien definiert.
Bei der südlichsten Bauparzelle wurde die Baugrenze um drei Meter von der Grundstücksgrenze abgerückt, um eine Anpassung des über dem Urgelände liegenden Bauparzellenniveaus zur auf Urgeländeniveau liegenden, öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenzen wurde die Baugrenze 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Hier soll ein Freiraum zum Geh- und Radweg unbebaut bleiben. Die auf der nördlichsten Bauparzelle definierte Baulinie wurde festgesetzt, um den Schallschutz - überwiegend zum Schutz der privaten Freiflächen - sicher zu stellen.

Der zum Allachbach orientierte rückwärtige Grundstücksbereich (Breite 14 Meter), ebenso wie der Grundstücksbereich nördlich der Baulinie sind als nicht bebaubare, private Grünzonen festgesetzt. Die städtebauliche Absicht ist hierbei, die Neubebauung mit der unbebauten Landschaft zu vernetzen und einen sanften Übergang von privatem Grünbereich zum öffentlichen Grün zu schaffen.

Garagen und Stellplätze sind nur in einer zur Georg-Kelnhofer-Straße zugeordneten Erschließungszone (Tiefe 12 m) zulässig. Hier ist die planerische Absicht so wenig wie möglich Fläche durch Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu versiegeln.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO.

Gebäudegestaltung
Die Wandhöhe ist bis zu einer Höhe von max. 6,8 m über fertigem Gelände des Baugrundstückes zugelassen (Ausnahme Pultdächer - max. Wandhöhe 7,5 m). Diese Vorgaben gewährleisteten, dass sich die Gebäude in die bauliche Umgebung einfügen.

Als Dachform sind Satteldach, Pultdach, versetzte Pulte, Flachdach, Walmdach und Zeltdach zugelassen. Als Dachdeckung sind kleinformatige Dachplatten in gedeckten Braun-, Rot und Grautönen, Blechdeckung bis auf Kupferdeckung (ausgenommen vorgewittertes Kupferblech) erlaubt. Diese Vielfalt der Dachausbildung wird städtebaulich als tolerierbar erachtet, da um eine gewisse Homogenität des Straßenbildes entlang der Georg-Kelnhofer-Straße zu erreichen, nur Dachneigungen zwischen 0°-20° erlaub t sind.

Tief- bzw. Kellergaragen sind nicht erlaubt, da dies hier zu unattraktiven Geländeeinschnitten führen würde.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Neigung der Dachflächen zugelassen. Eine Aufständerung von Solar– und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn diese eine maximale Höhe von 1,2 m über OK Dachhaut nicht überschreiten (Minimierung der optisch wirksamen technischen Aufbauten und damit ggf. einher gehender Verschattungseffekte für die nördliche Nachbarbebauung). Dies gilt für Anlagen auf Haupt- und Nebengebäuden. Fassaden und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkante zulässig.
Diese Vorgabe wird getroffen, um das städtebauliche gewollte homogene Bild nicht wesentlich zu stören.

Die Bebauung der nördlichen Parzelle hat die gemäß Festsetzung III.2.10 definierten Bedingungen einzuhalten. Auf die diesbezüglichen Inhalte des Schallgutachtens der Fa. IFB Eigenschenk vom 25.11.2010 wird verwiesen.

Geländeauffüllung und Abgrabung
Auffüllungen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes (s.o.) detailliert festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind Auffüllungen und Abgrabungen ausgeschlossen – mit Ausnahme eines Streifens zur Höhenangleichung an das aufzufüllende Gelände, um Retentionsraumverlust zu vermeiden und um einen fließenden Übergang zur Allachbachaue zu gewährleisten.

Einfriedung
Aus Gründen des Ortsbildes und zur Einbindung in die umgebende Siedlungslandschaft des Ortsteils Alburg sind Einfriedungen in der Höhe begrenzt und Vorgaben zu deren Gestaltung getroffen. Für geschnittene Hecken ist eine Artenauswahl festgesetzt, um die Verwendung standortgerechter Bepflanzung v.a. im Übergang zur Allachbachaue zu gewährleisten.

Private Stellplätze
Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem Grundstück ein Stauplatz von mind. 6,0 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für offene Garagen (Carports). Außerdem müssen zur Schonung der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum auf jedem Grundstück pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden.
Damit soll verhindert werden, dass Fahrzeuge der Grundstückseigentümer in den öffentlichen Parkbuchten geparkt werden bzw. der Straßenraum oder der Geh- und Fahrradweg durch parkende Autos versperrt wird.

7. Grünordnerische Planungsinhalte

Eingrünung, Einbindung in die Landschaft
Die geplante Bauzeile befindet sich am Rand der Allachbachaue, einem für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt besonders wertvollen und sensiblen Bereich. Eine möglichst geringe Beeinträchtigung durch die Bebauung und deren gute Einbindung in den Landschaftsraum sind daher wesentlich.

Um einen harmonischen Übergang zwischen der Bebauung und dem Bachaue-Grünzug herzustellen wird eine private, topographisch nicht zu verändernde Grünfläche mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Aus diesem Grund ist auch die zulässige Geländemodellierung auf den übrigen Privatflächen begrenzt. Wegen der besonderen Lage am Allachbachgrünzug ist die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze festgesetzt. Obstbäume sind als typische Gehölze des Siedlungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft ebenfalls zulässig. Standortfremde Nadelgehölze sowie buntlaubige Sorten sind dagegen in der privaten Grünfläche ausgeschlossen.
Die grünordnerische Einbindung wird durch Pflanzgebote von Laubbäumen entlang der Straßen und Wege sowie von je einem Hausbaum pro Bauparzelle ergänzt.

Begrenzung der Bodenversiegelung
Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind öffentliche und private Stellplätze sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Aufgrund des Gebotes der Minimierung von Bodenversiegelung ist nur eine Grundstückszufahrt in begrenzter Breite pro Bauparzelle zulässig, und Garagen/ Stellplätze sind nur in einer Tiefe bis 15 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Artenschutz, Schutz von Boden und Grundwasser

Aus Gründen des Artenschutzes ist eine insektenschonende Straßenbeleuchtung zu verwenden. Da bei Grundstückseinfriedungen Sockel und Streifenfundamente Wanderbarrieren für Kleintiere darstellen, sind diese ausgeschlossen.

Im Rahmen der textlichen Hinweise wird zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der Tier- und Pflanzenwelt empfohlen, auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Mineraldünger sowie auf die Verwendung von Streusalz oder anderen ätzenden Streustoffen zu verzichten. Eine verbindliche Vorgabe erfolgt nicht, da dies weder kontrollierbar, noch rechtlich durchsetzbar ist.

Ressourcenschonung
Die Verwendung von aus der Wiederverwertung stammendem Bauschuttgranulat für den Unterbau von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Zufahrten wird empfohlen, um Primärrohstoffe wie Kies oder Schotter zu schonen. Eine verbindliche Vorgabe erfolgt nicht, da die Verfügbarkeit solchen Materials in ausreichender Menge und Qualität nicht immer gewährleistet ist.

8. Technischer Umweltschutz

Häusliche Feststofffeuerungsanlagen
Häusliche Feststofffeuerungsanlagen sind nur zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Nachweis (Unbedenklichkeit) erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind und dazugehörige Kamine ausreichend von Nachbarwohnungen bzw. Nachbargrundstücken (auch außerhalb des Baugebietes) entfernt oder die Kaminhöhe ausreichend hoch ist.
Für die Ermittlung der erforderlichen Kaminhöhen sind auch unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksbereiche einzubeziehen (maximale mögliche Gebäudehöhe und minimaler Gebäudeabstand).
Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.
Der Bebauungsplan lässt unterschiedliche Gebäudehöhen bis 2 Vollgeschoße zu und sieht teilweise eine enge Bebauung vor. Dies schließt nicht aus, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Rauchgase, aus zu niedrigen Kaminen von Holzfeuerungsanlagen, entstehen können. Aufgrund der möglichen engen Bebauung und der unterschiedlichen möglichen Gebäudehöhen sind die Kaminmündungen höhenmäßig im Bebauungsplan nicht festlegbar. Um diese Konfliktsituation zu entschärfen sind Festsetzungen zur Vorsorge erforderlich.

Lärmschutz
Ein Schallgutachten der Fa. IFB Eigenschenk vom 25.11.2010 liegt vor. Als Berechnungsansätze/ Verkehr wurden folgende DTV–Zahlen angenommen:
Bundesstraße B8 - 10.035 Kfz/ 24h, Geiselhöringer Straße, St 2142 – 9.000 Kfz/ 24h (außerhalb Alburg) und 7.000 Kfz/ 24h (innerhalb Alburg), Georg–Kelnhofer-Straße 2.500 Kfz/ 24h und Abfahrt zur B8 – 2.500 Kfz/ 24h. Zusätzlich wurde der LKW-Anteil noch jeweils mit eingerechnet (weitere Angaben und Hinweise siehe Schallgutachten Fa. IFB Eigenschenk vom 25.11.2010).

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den Straßen Bundesstraße 8, Auf- und Abfahrt B8, Geiselhöringer Straße und Georg-Kelnhofer-Straße lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm für das geplante Baugebiet prognostizieren.
Um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die geplante Schallschutzmaßnahme in Form einer Wand an der nördlichsten Bauparzelle dient überwiegend dem Schutz der privaten Freiflächen, um tagsüber die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einhalten zu können.

Für den Schutz der Wohnungen reichen die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen aber nicht aus. Um einen ausreichend Schutz für die Wohnungen zu erreichen sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Altlasten
Eine Bodenuntersuchung wurde veranlasst. Hierbei wurden keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten festgestellt. Auf das Bodengutachten der Fa. IFB Eigenschenk vom 31.05.2010 wird verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Auswertung der Luftbildaufnahmen) ist im Plangebiet mit Kriegslasten (Bombenfunde) nicht zu rechnen.

9. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage 1)

Durch das geplante Vorhaben sind schwerpunktmäßig die Schutzgüter Gewässer, Boden, Landschafts- und Ortsbild beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen und aufgrund der Standortwahl nicht erheblich betroffen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Allachbach-Grünzug in der Breite um rund 40 m reduziert. Der übrige Grünzug mit einer Breite von etwa 80 m wird im wesentlichen als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Durch das Konzept „Renaturierung Allachbach – Abschnitt Georg-Kelnhofer Straße“, dessen Umsetzung 2012/2013 abgeschlossen ist, wird der Grünzug sowohl naturschutzfachlich, als auch in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgegolten.

10. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Straßen und Wege
Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Straubing erschlossen. Die Grundstücke selbst werden direkt von der Georg-Kelnhofer-Straße erschlossen. Der bestehende Straßenraum wird im Osten durch einen mind. 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen für Parkbuchten, Zufahrten und Grünstreifen und des Weiteren mit einem anschließenden mind. 2,5 m breiten Geh- bzw. Fahrradstreifen ergänzt. Der Mehrzweckstreifen soll den Straßenraum mitgestalten und Parkmöglichkeiten schaffen. Der

Geh- und Radweg setzt den an der Karl-Bickleder-Straße bestehenden Fahrradweg fort und gewährleistet die Verbindung entlang des Allachbaches über die Adelrichstraße.

Der Siedlungsbestand an der Geiselhöringer Straße und hier denkbare wohnbauliche Entwicklungen sollen über eine neue Fuß- und Radwegeanbindung mit dem Allachbach-Weg verbunden werden. Mittelfristig ist die Errichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Geiselhöringer Straße auch über die B 8 hinweg Ziel im Rahmen der weiteren Netzverbesserungen.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Es befindet sich eine Haltestelle der Linie 3 der Stadtwerke Straubing direkt an der Georg-Kelnhofer-Straße.

Schmutzwasser
Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Georg-Kelnhofer-Straße im Zuge der Erschließungsarbeiten neu zu erstellen.

Regenwasser
Das Regenwasser wird über einen ebenfalls neu zu erstellenden, öffentlichen Oberflächenwasserkanal mit Rückhalteeinrichtung zeitverzögert dem Vorfluter (Allachbach) zugeführt (detaillierte Beschreibung hierzu unter Pkt. 5. Niederschlagswasser).

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt.

Stromversorgung
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt. Die elektrische Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Gasversorgung
Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing ist möglich.

Telekommunikation
Wird durch die Fa. Telekom sichergestellt.

Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

Anlagen

1. Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
2. Schemaschnitt 1-1, M 1:100
3. Lageplan Hochwasserberechnung HQ 100 – Berechnete Fließtiefen
4. Lageplan Hochwasserberechnung HQ 100 – Berechneter Wasserspiege
5. Bemessung Regenrückhalteräume
6. Konzept Oberflächenwasserentsorgung (6a Lageplan, 6b Längsschnitt)
7. Schallschutzgutachten der Fa. IFB Eigenschenk vom 25.11.2010
8. Bodengutachten der Fa. IFB Eigenschenk vom 31.05.2010