



STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan - Änderung „Breslauer Straße“ (Nr. 152/1)

§ 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 10.07.2014)

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 beschlossen, in Abänderung des Stadtratsbeschlusses vom 13.12.2010, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Breslauer Straße“ (Nr. 152/1) zu ändern.

Da sich der Schwerpunkt der Art der Nutzung im Plangebiet von einem Gewerbegebiet nun deutlich bezüglich der Sondernutzungen verschiebt, wurde bei der Bezeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf den Zusatz „Gewerbegebiet“ verzichtet.

2. Verfahren

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 Schutzgütern.

Nachdem eine Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) abgearbeitet. Nach Prüfung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, hierbei wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, wurde abschließend festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung vorliegen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

3. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA – Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² und eines NETTO – Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² im Bereich der abzubrechenden Fleischfabrik südlich der Schlesischen Straße zwischen dem bestehenden Gartenfachmarkt im Westen und dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten des Geltungsbereichs zu schaffen.

Für das bestehende Gewerbegebiet sollen zulässige Handelsnutzungen auf Angebote der Nahversorgung (z. B. Drogerie, Pharmazie) reduziert werden und ansonsten nicht innenstadtrelevante Sortimente umfassen.

Darüber hinaus sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

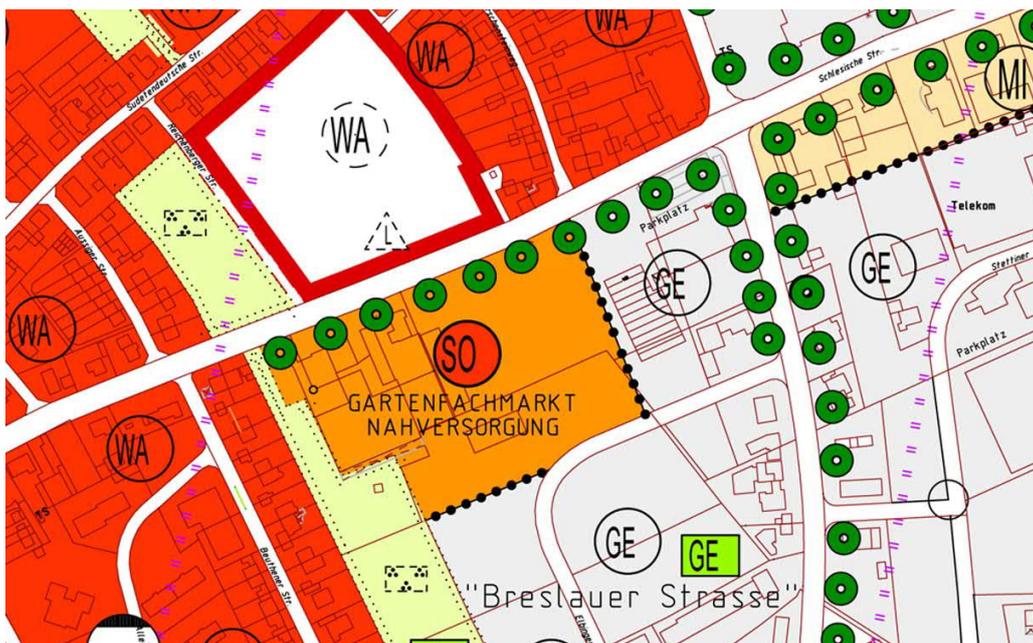
4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) sind Teilflächen des Plangebietes als „Sondergebiet Gartenfachmarkt“ und „Gewerbegebiet“ dargestellt.



unmaßstäblicher Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Teilfläche des „Gewerbegebietes“ gemäß § 8 BauNVO wird in ein „Sondergebiet für Gartenfachmarkt/ Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO umgewandelt. Das bestehende „Sondergebiet Gartenfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO wird in ein „Sondergebiet für Gartenfachmarkt/ Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO umgewandelt. Die restliche Fläche bleibt unverändert als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO. Parallel zur in Ost-West-Richtung verlaufenden Schlesischen Straße und entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hirschberger Ringes wird eine gliedernde Baumreihe ergänzt.



Voraussichtliche Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächen von ca. 4,7 ha und wird gebildet aus den Flurnummern 3547, 3547/1, 3719, 3720/1, 3721 (Teilfläche), 3828/18, 3828/19, 3828/85, 3828/97, 3828/179, 3730 (Hirschberger Ring / Teilfläche), 3723/2 (Elbinger Straße / Teilfläche), 3581 (Schlesische Straße / Teilfläche), alle Gemarkung Straubing.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Norden entlang der nördlichen Straßenkante der Schlesischen Straße, im Osten entlang der östlichen Straßenkante des Hirschberger Ringes. In Richtung Süden grenzt auf einem Teilstück die Elbinger Straße an. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft dann Richtung Westen geradeaus weiter und führt entlang der angrenzenden Wohnbebauung Richtung Norden bis zur Schlesischen Straße.

6. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

6.1 Lage im Stadtgebiet

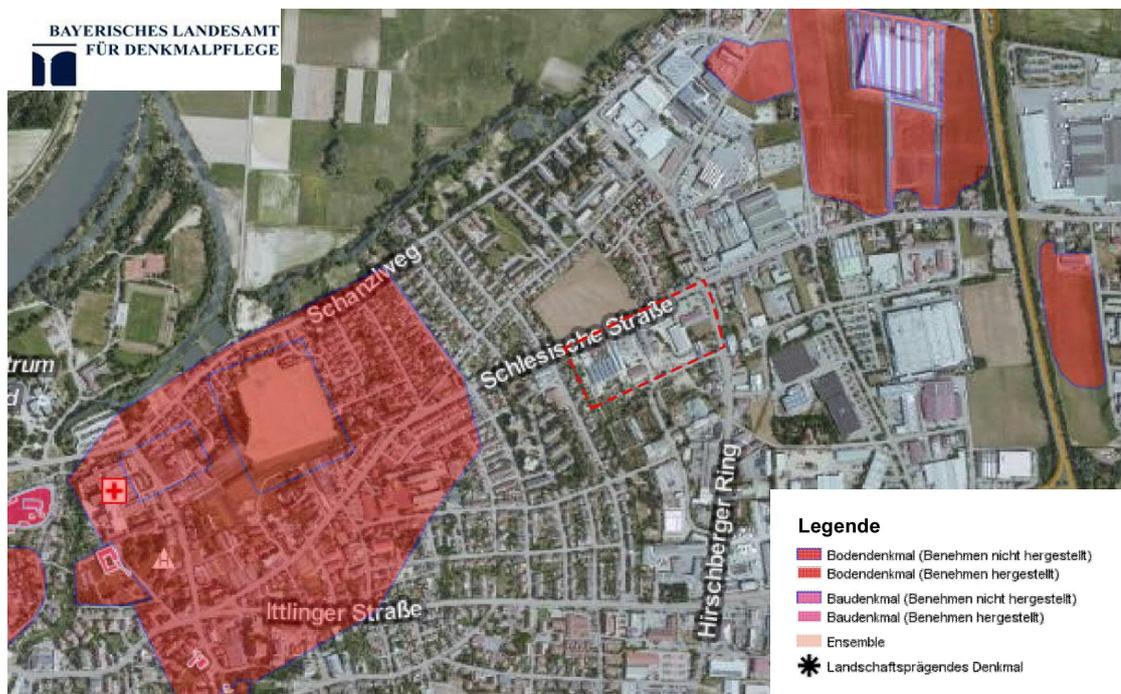
Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet südlich der Schlesischen Straße und westlich des Hirschberger Ringes.

6.2 Denkmalpflege

Im Vorfeld der Errichtung des Marktes sind keine archäologischen Maßnahmen notwendig.

Der BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet keine Denkmäler.

Beim Auffinden nicht bekannter Bodendenkmäler gelten die einschlägigen Bestimmungen des DSchG.



Auszug aus dem BayernAtlas-Denkmal

6.3 Kriegseinwirkungen / Fundmunition

Straubing wurde während des II. Weltkrieges bombardiert. Bahneinrichtungen und Gewerbebetriebe waren im II. Weltkrieg primäre Ziele alliierter Fliegerangriffe. Blindgängereinschläge können auf Luftbildern schlecht oder gar nicht ausgemacht werden. Auch können Blindgängereinschläge durch angrenzende Bombentrichter überschüttet worden sein.

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Bei Bauarbeiten mit Bodenaushub, ebenso bei Rammarbeiten in den Untergrund, sind Magnetometermessungen (Feststellung von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

7. Städtebauliche Planung

7.1 Art der Nutzung

Gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straubing von 2009 (**Anlage 2**) wird das Gelände um den bestehenden Gartenfachmarkt der Firma Leibl als mögliches C-Zentrum bzw. Nahversorgungszentrum „Garten-Center-Leibl“ qualifiziert. Die Stärkung der Nahversorgungsfunktion an diesem Standort wurde vor allem im Hinblick auf die Erhöhung der Versorgungsqualität für die umliegenden Wohngebiete empfohlen. Entsprechend dieses Konzeptes kommen ausschließlich Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Straubinger Liste“ in Betracht (**Anlage 3**). Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Festsetzungen zur Bauweise wurden aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Heterogenität und der gewollten Nutzungsdurchmischung bewusst nicht getroffen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden insgesamt in **5 Teilgebiete** aufgeteilt:

1. Teilgebiet:

Art der baulichen Nutzung

Lage: südlich der Schlesischen Straße im Westteil des Plangebietes

SO_G Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“

Der bereits heute durch das Garten-Center Leibl geprägte Standortbereich wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 152/A als

Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe von maximal 9,50 m und die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen entsprechen der bisherigen heterogenen Bebauungsstruktur.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet 0,25 H, mindestens 3m.

2. Teilgebiet:

Art der baulichen Nutzung

Lage: südlich der Schlesischen Straße im Mittelteil des Plangebietes

SO_N Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straubing von 2009 (**Anlage 2**), das Gelände des „Garten-Center-Leibl“ zu einem s.g. C-Zentrum bzw. möglichen Nahversorgungszentrum zu entwickeln, wurde für das Sondergebiet die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Das neue Nahversorgungszentrum mit den geplanten EDEKA bzw. Nettomärkten entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Fleischfabrik und stellt eine sinnvolle Nachnutzung dar. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 2,0, die Wandhöhe von maximal 9,50 m sowie die Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss entsprechen der bisherigen heterogenen Bebauungsstruktur.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet 0,25 H, mindestens 3m.

3. Teilgebiet:

Art der baulichen Nutzung

Lage: Südlich der Schlesischen Straße an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Teilgebiet:

Art der baulichen Nutzung

Lage: südlich der Schlesischen Straße zwischen den Sondergebieten des Plangebietes

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Das Baufeld wird aus städtebaulichen Gründen neu definiert. Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

5. Teilgebiet:

Art der baulichen Nutzung

Lage: südlich der Schlesischen Straße im Ostteil des Plangebietes

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

7.2 Beschränkungen der zulässigen Nutzungen

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden für die Sondergebiete und Gewerbegebiete Beschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen vorgenommen, um unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

7.3 Bauweise/ Baugestaltung

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in den Sondergebieten 0,25 H, mindestens 3 m. Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 (9) BayBO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gebäudeabmessungen

Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten, sind dann aber durch entsprechende Gestaltungselemente (z. B. Vor- und Rücksprünge, vertikale Fensterbänder u.ä. zu gliedern).

Dachformen / Dachneigungen / Dachmaterialien

Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

Die Materialien für Dächer sind frei wählbar. Einschränkungen ergeben sich nur aus wasserwirtschaftlichen Anforderungen: Insgesamt dürfen nicht mehr als 50 m² der Dachfläche kupfer -, zink- oder bleigedeckt sein. Dies ist aus Gründen des Schutzes von Oberflächen- und Grundwassers vor gewässerschädlichen Stoffeinträgen erforderlich. Es sind keine grellen Farben und reflektierende Oberflächen zugelassen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Verkehrs zu vermeiden.

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Die Anlagen sind auf Sattel- und Pultdächern zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zur Erreichung einer günstigen Neigung zulässig. Dabei darf die Oberkante der Dachhaut maximal um 1,20 m überschritten werden. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen (z. B. auf nachgeführten Drehgestellen o.ä.) sind auf den Parzellen nicht zulässig. Es sind ausreichend Installationsmög-

lichkeiten auf Dachflächen vorhanden, die einen Ausschluss bodennaher Anlagen aus Gründen des Ortsbildes rechtfertigen.

Fassadengestaltung / -materialien

Es gibt keine Beschränkung bei den zulässigen Materialien. Wie bei den Dächern sind auch hier grelle Farben oder reflektierende Oberflächen unzulässig, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Verkehr auszuschließen. Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind zu begrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 7 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

Als sonstige Werbeanlagen sind entlang der Schlesischen Straße im Bereich der Zu- und Abfahrten jeweils 2 Werbepylone mit einer Gesamthöhe von je 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang des Hirschberger Ringes sind insgesamt 2 Werbepylone mit einer Gesamthöhe von je 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Schlesischen Straße sind insgesamt 9 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 7 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzungen zur Steuerung der Werbeanlagen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild erforderlich.

Errichtung baulicher Anlagen

Außerhalb der nach Planzeichen I.3.2 festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch verkehrsfreie Anlagen) unzulässig. PKW-Stellplätze, Zufahrten und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen sind so definiert, dass die Bauwerber größtmögliche Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke haben. Dies rechtfertigt die Einschränkung der Bebaubarkeit außerhalb der Baugrenzen, um einen sukzessiven Wildwuchs an Kleinbauten und sonstigen Anlagen im Randbereich der Baufelder zu vermeiden.

7.4 Verkehrsflächen/ Nebenflächen / Zufahrten

Auf den straßenbegleitenden Grünstreifen ist die Errichtung von Grundstückszufahrten in den als Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Lage ist nicht exakt fixiert und kann im Zuge der Erschließung in Abhängigkeit der jeweiligen Betriebserfordernisse noch ändern. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist eine Befestigung mit Beton-Pflaster oder Asphalt zulässig. Dadurch wird den Anforderungen an die zu erwartenden Verkehrslasten Rechnung getragen. Darüber hinaus sind keine Nutzungen des Grünstreifens zulässig, z. B. als Stellplatz.

Grundstückszufahrten sind in einer Breiten von mindestens 6 m herzustellen. Dadurch soll eine ausreichend dimensionierte Zufahrt für LKW sichergestellt werden. Bei Zufahr-

ten mit einer Breite von mehr als 10 m ist eine Gliederung durch einen Grünstreifen vorzusehen. Dadurch sollen überbreite, versiegelte Zufahrten vermieden und die Verkehrsführung z. B. bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt verbessert werden.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterrasen, wassergebunden Decken und dergleichen).

7.5 Beleuchtung

Für die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Verkehrsflächen, Parkplätzen, Lager- und sonstigen Nebenflächen sowie die Beleuchtung von Gebäuden und Werbeanlagen im Außenbereich sind Leuchtmittel mit insektenschonenden Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind sogenannten Gelblichtlampen oder LED-Leuchten.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung erfolgt im Wesentlichen über die Schlesische Straße im Norden und über den Hirschberger Ring im Osten.

Die Binnenerschließung erfolgt über die südlich angrenzende Elbinger Straße.

8.2 ÖPNV / Fuß- und Radwegenetz

Das Planungsgebiet ist in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden.

An der Schlesischen Straße befindet sich die Haltestelle „Hirschensteinweg“ mit Anschluss an die Stadtbuslinie 2 und die VSL-Linien 12, 13, 14 und 20.

8.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Schlesischen Straße.

8.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Bei der Bemessung von Rückhalteeinrichtungen sind das Merkblatt DWA-M153 und das Merkblatt DWA-A138 zu Grunde zu legen.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß DWA-M153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb der privaten Grundstückfläche zu errichten. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

8.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

8.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Löschwasserversorgung im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO

Löschwasser:

Für den Bereich des neuen Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100m erreichbar sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen den gültigen Normen entsprechen (DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter, DIN 14210 - Löschwasserteiche, DVGW- Prüfzeichen für Hydranten). Hydranten müssen einen Mindestdruck von 4 bar aufweisen. Für die Erstentnahme von Löschwasser sind aus Witterungsgründen (Schnee) ausschließlich Oberflurhydranten vorzusehen. Wo notwendig und von der Brandschutzdienststelle gefordert, sind Oberflurhydranten mit Fallmantel einzubauen.

Aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing GmbH können laut Löschwasserauskunft über 4 in der Nähe befindliche Hydranten jeweils ca. 96 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Zufahrten:

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. nach den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) sind vorzusehen.

8.7 Abstände zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits je 2,50 m einzuhalten. Die Planung des Leitungsnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den festzulegenden Baumstandorten. Die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig, so gehen diese zu Lasten des Bauträgers (vgl. DVGW Arbeitsblatt GW 125).

8.8 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

8.9 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz.

8.10 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH.

8.11 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

8.12 Altlasten

Im Altlastenkataster sind keine Informationen zu Verdachtsflächen im Geltungsbereich enthalten.

Bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

9. Immissionsschutz

Für das gesamte Gewerbe- und Sondergebiet gelten tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 55 dB (A)/m² und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 40 dB (A)/m².

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die die o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können. Dafür ist ein Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente zu erbringen.

10. Grünordnung

10.1 Baum- und Heckenpflanzungen, Grünstreifen

Es werden im Plan mehrere Baumreihen innerhalb und angrenzend an neu geplante Parkplatzflächen und entlang von Straßen festgesetzt, die diese Flächen durch ihre Baumkronen und -stämme strukturieren sollen. Sie orientieren sich am Verlauf von Gebäudefassaden bzw. von angrenzenden Straßen und werten das Gebiet mit ihren natürlichen Formen optisch auf. Die Wohlfahrtswirkungen jedes einzelnen Baumes durch Schattenwurf, zur Sauerstoffproduktion und als Staubfilter begründen die vorgesehene Standortverteilung der Bäume, um eine möglichst flächige Durchgrünung zu erreichen.

Bei PKW-Stellplätzen ist 1 Baum pro 10 Stellplätze zu pflanzen. Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, sind Pflanzstandorte bzw. Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 9 m² auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel) dauerhaft vor einem Befahren zu schützen. Grünstreifen mit Baumpflanzungen zwischen Stellplatzreihen dürfen eine Breite von 2 m nicht unterschreiten. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungsset einzubauen.

Es sind Bäume der Artenlisten großkroniger und kleinkroniger Bäume an den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten zu pflanzen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein durchgehender Grünzug vorgesehen.

Mind. 10 % der Grundstücksflächen sind als bepflanzte und dauerhaft zu erhaltende Grünflächen anzulegen. Die geplanten Hecken und Grünstreifen dienen der Gliederung des Planungsgebietes durch Grünelemente und der Erhaltung eines durchgängigen Bodenprofils auf diesen Flächen. Es dürfen nur Arten der Gehölzartenauswahlliste verwendet werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer, Rigolen etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der nordöstlichen Ecke des Gartenfachmarktes steht eine markante Rotbuche, die entsprechend der BaumSchVO der Stadt Straubing dem Bestandsschutz unterliegt und als zu erhalten markiert ist.

10.3 Freiflächengestaltungsplan

Allen Bauanträgen in Sondergebieten und Gewerbegebieten ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten.

Inhaltlich sind folgende Angaben aufzuführen:

- Art und Umfang der Flächenbefestigung (Materialangaben)
- Grundzüge der Niederschlagswasserbeseitigung
- Detaillierte Bepflanzungsplanung (Standort, Arten, Stückzahlen)
- Berechnung zum Nachweis des Grünflächenanteils
- Berechnung zum Nachweis der erforderlichen Zahl an Bäumen

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens liegenden Grundstücke bereits bebaut sind bzw. einer intensiven Nutzung unterliegen, ist das geplante Vorhaben nicht als Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu betrachten.

Durch die geplante Bebauung bzw. Nutzung kann der geforderte Grünflächenanteil im Geltungsbereich nicht erbracht werden. Der zu erbringende Grünflächenausgleich von 435 m² wird auf der Fl. Nr. 3721 (Teilfläche) Gemarkung Straubing erbracht. Dieser ist in der **Anlage 4** dargestellt und wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

12. Klimaschutz

Das Plangebiet bindet an die bestehende Gasinfrastruktur der Stadtwerke Straubing GmbH an. Die Umwelt- und Klimavorteile von Erdgas liegen im geringen Kohlestoff- zu – Wasserverhältnis. Im Vergleich zu anderen fossilen Brennstoffen entsteht bei der Verbrennung am wenigstens Kohlendioxid und Ruß. Die Umweltbilanz im Hinblick auf Schwefeldioxid, Stickstoffoxid und Kohlenmonoxid ist ebenfalls gut. Insbesondere die Biogasanlagen im Umfeld der Stadt Straubing nutzen nachhaltig das bestehende Gasleitungsnetz des Stadtgebietes.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Montage von großflächigen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gewerbebetriebe und die damit verbundene Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.

Auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare – Energien – Wärmegesetz, EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) in seiner gültigen Fassung wird verwiesen.

13. Anlagen

Anlage 1: Geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung und Baugrundgutachten erstellt von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, 10.11.2015

Anlage 2: Auszug Einzelhandelskonzept der Stadt Straubing von 2009

Anlage 3: „Straubinger Liste“,
Auszug Einzelhandelskonzept der Stadt Straubing von 2009

Anlage 4: Grünflächenausgleich

gez.
Pigalotta