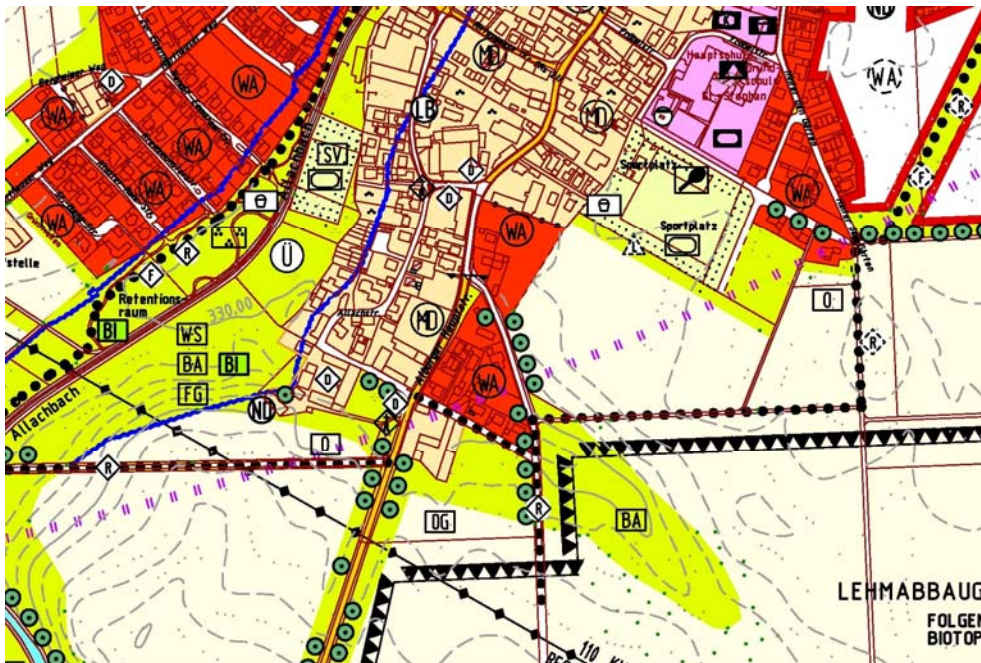


Stadt Straubing



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Sportplatz Alburg“ (Nr. 172)

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Ferienausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 21.08.2007 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Sportplatz Alburg“ (172) und das erforderliche Verfahren hierzu durchzuführen.

2. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, eine Wohngebiets- und Sportflächenerweiterung im Stadtteil Alburg zu ermöglichen. Durch die geplante Erweiterung des Gebietes zur Realisierung eines südlich an den bestehenden Sportplatz angrenzenden Trainingsplatzes entsteht hier keine neue Gewichtung. Auch ist der größte Teil des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ bereits im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt und wird lediglich nach Süden durch eine Gebäudezeile arrondiert.

Aus den genannten Gründen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB).

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplanung

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, ebenso ist der Tatbestand des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt (Grundfläche ist weniger als 20.000 qm).

Dies bedeutet, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit 13.07.2006) dargestellte landwirtschaftliche Nutzungsfläche ist in Teilflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. in „Grünfläche für den Gemeinbedarf (Sport)“ umzuwandeln. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ca. 5,4 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Alburg: Fl.Nr.: 80, 80/2, 80/3, 80/6, 80/7, 215/3, 216/2, 216/5 und 216/6.

Nördlich und westlich grenzt die Ortsbebauung Alburgs an. Im Norden befindet sich das Schulareal der Grund- und Hauptschule St. Stephan. Westlich liegt das Gebiet an der Alburger Hauptstraße und im Südwesten am Harthofer Weg an. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich im Übergang zur freien, unbebauten Landschaft an die hier angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzungsflächen.

5. Planungsinhalte

5.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Umfeld ist baulich durch die Hofformen des ursprünglich stark landwirtschaftlich ausgerichteten Ortsteiles bestimmt. Zwischenzeitlich hat sich jedoch auch hier der Umbruch zum Wohnort vollzogen, der sich durch die Überlagerung der historischen

Ortsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhausgebieten darstellt. Unabhängig davon ist im südöstlichen Ortsbereich die dörfliche Prägung Alburgs durchaus noch spürbar. Der größte Teil des Planareals ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aber auch die Hofstelle Dreier und das Sportgelände des FC Alburg. Das Areal ist von Osten nach Westen zu den gebietsbegrenzenden Straßen hin leicht geneigt. Erhaltenswerte- und schützenswerte Gehölzbestände bestehen zum größten Teil nicht. Die Bepflanzung der südlich des Sportplatzes befindlichen wallartigen Auffüllung kann an Ort und Stelle wieder verwendet werden.

Für den Bereich des dreieckigen Grundstückes mit der Flurnummer 215/3 Gemarkung Alburg am südlichen Ende des Geltungsbereiches besteht ein Altlastenverdacht. Diese wird durch entsprechende Festsetzungen von Bebauung freigehalten.

5.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Über eine sparsam ausgebildete Erschließungsstraße, die sowohl an die Alburger Hauptstraße als auch den Harthofer Weg angebunden ist, soll eine städtebaulich kompakte und damit wirtschaftliche Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen werden. An einer Stelle der Anliegerstraße sind Grundstückszufahrten festgesetzt um die platzartige Aufweitung zum Sportplatz zu definieren. Wegen des geringen Anliegerverkehrs soll die Straße als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebildet werden. Die geplante Begleitung der 5 m breiten Erschließungsstraße durch einen 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen ermöglicht die Straßenraumbegrünung, das Parken und im Bedarfsfall auch Ausweichmanöver.

Das neue Baugebiet sollte als 30km/h Zone ausgewiesen werden.

Die drei südlichsten Bauparzellen sind direkt über den Harthofer Weg zu erschließen.

Durch die Fuß- und Radwegeverbindung des kleinen Wohnquartiers an das bestehende Sportareal ist die Fortführung der Radwegeverbindung von Feldkirchen / Harthof zur Alburger Schule und über die Fröbel- und Bayerwaldstraße Richtung Straubing unter Umgehung der Alburger Hauptstraße möglich. Die Verknüpfung des geplanten Wohngebiets zum Sportareal erfolgt durch einen Fuß- und Radweg mit Grünstreifen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine dörflich geprägte Baugestaltung von maximal 2-geschossigen Gebäuden mit symmetrisch geneigten Satteldächern gewährleisten. Die Anlage der Baugruppe lässt die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und damit eine effektive Ausnutzung solarenergetischer Maßnahmen zu.

Das Sportgelände wird als Grünfläche für den Gemeinbedarf (Sport) dargestellt und - wie erwähnt- für die Ausbildung eines Trainingsplatzes erweitert.

Die planliche Festsetzung der vor dem Sportheim befindlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll die Nutzung als öffentlicher Wende- und Parkbereich sicherstellen, dabei ist die Grundstückszufahrt zur Fl.Nr. 75/1 Gemarkung Alburg sicherzustellen.

5.3 Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft sind die künftigen Ortsränder wirksam einzugrünen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sollen dies u.a. sicherstellen. Im Übergang des Sportareals zur Ortsbebauung ist eine gliedernde Grünfläche zur Vernetzung der Ortsbebauung mit der unbebauten Landschaft definiert. Hier ist außerdem die Platzierung eines kleinen Spielplatzes (ca. 1000 qm) festgesetzt, da der bestehende Spielplatz durch die Neuschaffung des Trainingsplatzes verlegt werden muss (siehe Festsetzungen Spielplatz). Entlang der bestehenden Ortsbebauung zum Sportareal hin ist ein ca. 3m hoher Lärmschutzwall mit festgesetzter Bepflanzung zu errichten, der die notwendige „Distanz“ zwischen Wohn- und Freizeitnutzung schafft.

Ökologische Ausgleichflächen wurden vertraglich geregelt.

6. Ökologische Aspekte

Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden. Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte – soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte – auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen. Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

7. Technischer Umweltschutz

Für den Bereich des Dorfgebietes (MD), ausgenommen Fl.Nr. 80/7 Gemarkung Alburg, sind nur solche landwirtschaftliche oder anderweitige Nutzungen zulässig, die an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG verursachen.

Der Trainingsplatz unterliegt folgenden Einschränkungen:

Die Nutzung ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig.

Der Trainingsplatz darf nur für Trainingszwecke genutzt werden.

Ausgenommen davon können an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres (sog. „seltene Ereignisse“ nach Punkt 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV) in der Tagzeit reguläre Fußballspiele auf dem Trainingsplatz stattfinden (z.B. im Rahmen eines Turniers).

Ballfangzäune sind nur in lärmgeminderter oder lärmmindernder Ausführung zulässig.

Beleuchtungsanlagen sind gem. dem Stand der Technik auszuführen und zu betreiben. Die Beleuchtung ist auf das Spielfeld zu begrenzen. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden etc. zu vermeiden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, dabei sind die dzgh. textlichen Hinweise zu beachten.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.

Die Erschließung mit Erdgas wird nur bei genügender Anzahl von Gaskunden durchgeführt (Baubeginn vor Straßenbaumaßnahme).

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

Eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Alburger Hauptstraße.