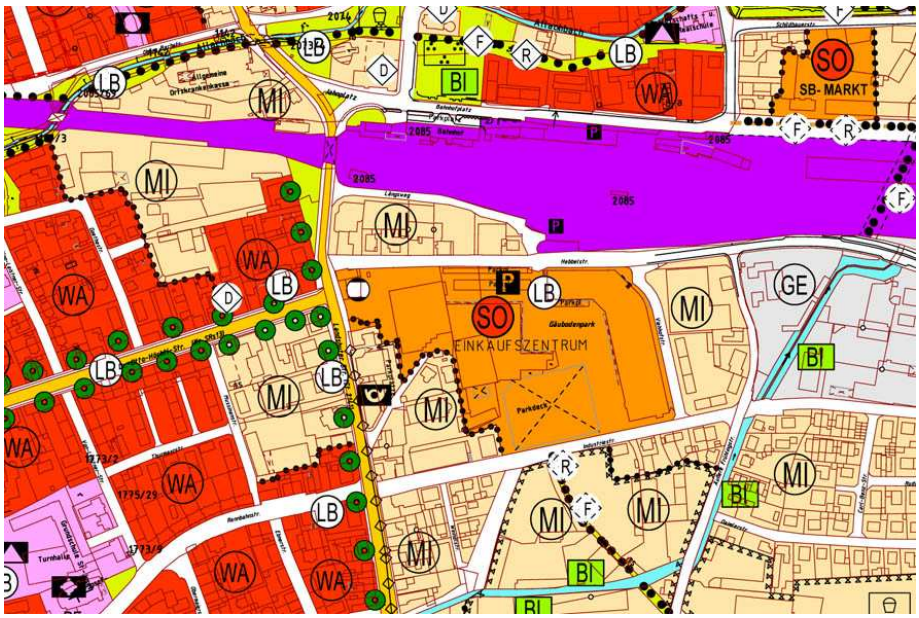
STADT **STRAUBING**

Deckblatt Nr. 12
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 04.12.2008)

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 14.02.2011 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Gäubodenpark“ zu ändern. Bereits am 23.07.2007 hat der Stadtrat entschieden, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gäubodenpark“ aufzustellen.

In Abstimmung mit dem Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Fa. GfK GeoMarketing wurde der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch das Planungsbüro HIW, Straubing, erarbeitet. Dieser wurde in der Stadtratssitzung vom 27.10.2010 behandelt und unter bestimmten Maßgaben die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die Weiterführung der beiden Bauleitplanverfahren erfolgt nun im Parallelverfahren, der Entwurf des Bebauungsplanes wird zeitgleich mit dem FNP-Entwurf öffentlich ausgelegt.

2. Planungsanlass

Vor rd. 20 Jahren entstand südlich des Straubinger Bahnhofs auf dem Gelände der ehem. Zuchtvieh-Versteigerungshalle ein Einkaufs- und Dienstleistungskomplex. Das Einkaufszentrum „Gäubodenpark“ nimmt hierbei den größten Teil des Areals in Anspruch. Der Baukomplex zwischen der Landshuter und der Viehhofstraße und zwischen der Hebbel- und der Industriestraße wurde zwischenzeitlich mehrmals umstrukturiert und erweitert.

Um einer nachlassenden Attraktivität dieses zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken und dessen Versorgungsfunktion nachhaltig zu stärken, ist eine bauliche Erweiterung und somit eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen geplant.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf landesplanerisch und stadtspezifisch verträgliche Verkaufsflächen, beschränkt sich der Bebauungsplan nicht nur auf die Erweiterungsflächen. Das Planungsgebiet umfasst neben der Erweiterungsfläche auf dem ehem. Böglmüller-Gelände (ehemaliger Lagerhausbetrieb Ecke Industrie-/ Landshuter Straße) auch den Bestand des Einkaufszentrums „Gäubodenpark“.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage der aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die geplante Entwicklungsfläche im Bereich „Gäubodenpark“ als Sondergebiet Einkaufszentrum bzw. Mischgebiet dargestellt. Entlang der Landshuter Straße (östliche Straßenseite) soll entsprechend des Baubestandes eine Gewerbefläche ausgewiesen und, die künftigen Entwicklungen berücksichtigend, das Sondergebiet Einkaufszentrum erweitert werden.

4. Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei ist aus Sicht der Stadt Straubing bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, dass in den Gebieten benachbarter Gemeinden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Bebauungs- und Grünordnungsplan

Das Areal war bislang nicht überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche geordnete Entwicklung definiert werden. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse beider Planungen sind aufeinander abgestimmt, der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist den Aspekten von Bodenversiegelung, Geschossigkeit, Vogelschutz bei Glasfassaden, Boden- und Grundwasserschutz, Regenwasserbehandlung, Energieversorgung sowie die Art und Ausführung von Verkehrsanlagen soweit rechtlich möglich und fachlich erforderlich entsprechend Rechnung zu tragen.

Nachdem das Planungsgebiet derzeit bereits eine hohe Bebauungsdichte aufweist, ergeben sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Allerdings wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mögliche Quartiere für Fledermäuse erfasst und bewertet sowie entsprechende Schutzmaßnahmen definiert und durchgeführt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, insbesondere die Einflüsse auf die Lebensräume geschützter Tierarten und die Lärmentwicklung, wurden im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ermittelt und im diesbezüglichen Umweltbericht dezidiert beschrieben und bewertet.

Da es sich beim „Gäubodenpark“ um ein zentral gemanagtes und im Besitz eines Eigentümers befindliches Einkaufszentrum handelt, sind für das im Bebauungsplan festzusetzende „Sondergebiet Einkaufszentrum“ zulässige Verkaufssortimente und –flächen in Abstimmung mit der Landesplanung zu definieren.

Zur Regelung von geplanten Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger abgeschlossen werden.

6. Denkmalschutz

Aufgrund der bisherigen Nutzung und den durch die vorhandenen Gebäude erfolgten Eingriffe in historische Bodenschichten sind keine archäologischen Bodenfunde zu erwarten.
Der bauliche Denkmalschutz ist vom Vorhaben nicht betroffen.

7. Bodenschutz

Die südlich der Industriestraße angrenzenden Flächen der Fa. Nusser sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Allerdings weist das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf darauf hin, dass hier durch frühere Nutzungen ggf. Bodenverunreinigungen vorliegen könnten und regt an im Zuge künftiger (baulicher) Grundstücksnutzungen erfolgende Erdarbeiten durch ein Fachbüro begleiten zu lassen, um ggf. erforderliche weiterführende Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen veranlassen zu können.
Das WWA wird an Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich beteiligt.

8. Ver- und Entsorgung, Sicherheitseinrichtungen

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das städtische Kanalsystem.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Erweiterungsflächen wird daher analog der Entsorgung im Bestand in das städtische Kanalsystem abgeleitet.

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Erdgas ist über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Straubing möglich.

Die Belange der Feuerwehr zu Löschwasserversorgung, Hydrantenstandorte und –leitungen sowie Feuerwehrfahr- und –aufstellflächen sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist durch die innenstädtische Lage gewährleistet.

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

Das Planungsgebiet ist über die Linie 4 mittels ÖPNV, mit der Haltestelle unmittelbar an der Landshuter Straße, an die zentralen Umsteigestellen am Bahnhof bzw. in der Innenstadt angebunden.

Zur Verbesserung des begrenzten Parkplatzangebotes am Bahnhof werden auf dem Gelände des „Gäubodenpark“ sog. Park&Ride-Parkplätze ausgewiesen. Die Stellplätze sind barrierefrei erreichbar, die Entfernung zum Bahnhofsgelände beträgt ca. 5 Gehminuten.

12.12.2011
gez. Vetter-Gindele