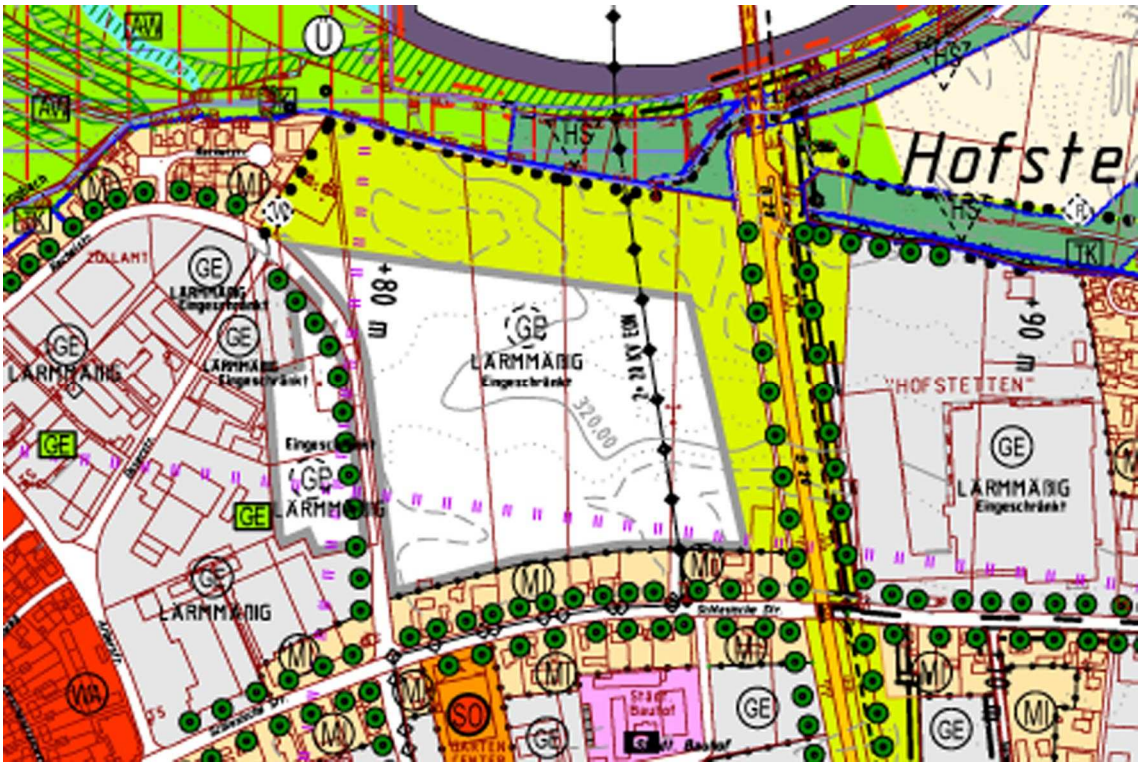
STADT **STRAUBING**

Deckblatt Nr. 13
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 29.09.2011)

Begründung

1. Aufstellung und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 26.09.2011 beschlossen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE- Schlesische Straße“ aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich nördlich der Schlesischen Straße im Parallelverfahren (§8 (3) BauGB) zu ändern.

2. Planungsanlass

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den bislang unbebauten Flächen nördlich der Schlesischen Straße und westlich der Bundesstraße B 20 zu schaffen. Den konkreten Anlass bildet der Ansiedlungs- und Erweiterungswunsch der im Stadtgebiet ansässigen Firma Strama MPS. Der Betrieb benötigt neben einer ausreichenden Fläche für den Neubau von Verwaltungs- und Produktionsgebäuden auch die Option auf mögliche Erweiterungsflächen für eine betriebliche Weiterentwicklung. Die genannten Anforderungen können im nördlichen Teil des Planungsgebietes erfüllt werden. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, werden auch die Flächen bis zur Schlesischen Straße planerisch einbezogen.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Straubing (rechtswirksam seit 13.07.2006) ist der überwiegende Teil des Plangebiets bis in einer Tiefe von ca. 350 m parallel zur Schlesischen Straße bereits als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO dargestellt, das lärmmäßig eingeschränkt ist. Die bestehende lückenhafte Bebauung entlang der Schlesischen Straße ist als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO dargestellt. Westlich der Bundesstraße B 20 und nördlich der Gewerbeflächen sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Östlich schließen sich Gewerbeflächen an. Entlang der Schlesischen Straße ist als Ziel der Landschaftsplanung die Entwicklung einer Allee angegeben.

4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet unmittelbar nördlich der Schlesischen Straße. Im Osten grenzt die Bundesstraße B20 Cham - Burghausen an, im Norden begrenzt die Donau das Stadtgebiet. Westlich grenzen die Gewerbeflächen an der Osserstraße sowie das Mischgebiet an der Rachelstraße an. Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Schlesischen Straße befindet sich eine lückige Bebauung mit Wohngebäuden, landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetrieben.

Das Gelände weist eine schwache Neigung von Südwest nach Nordost auf.
Im Südwesten an der Schlesischen Straße beträgt die Höhenlage ca. 321 m ü. NN. Von dort fallen die Höhen flachwellig bis auf ca. 318,5 m ü. NN im Nordosten am dortigen Feldweg ab. Nördlich des dammartigen Feldweges beginnt das Donauufer, das bis auf Höhen von ca. 316 m ü. NN abfällt.
Im Osten verläuft in Nord- Süd-Richtung der Straßendamm der Bundesstraße B 20 als markante Zäsur in der Donauebene. Die Höhen steigen hier auf ca. 327 m. ü. NN an und liegen im Mittel mindestens ca. 7 m - 8 m über dem Niveau des Plangebietes. Von Norden nach Süden verläuft eine 20 kV Freileitung der Energiewerke Heider, Wörth/Donau, über das Plangebiet. Der Endmast befindet sich an der Schlesischen Straße.

Das Areal liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO und
in einer Tiefe von 45 m nördlich parallel zur Schlesischen Straße als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO dargestellt.
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen werden diese lärmmäßig einzuschränken sein. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Süden (Schlesischen Straße) und bindet im nordwestlichen Bereich an die bestehende Straßenstruktur an (Rachelstraße/ Osserstraße).

Das grünordnerische Grundkonzept beinhaltet den Aufbau von dominanten Grünachsen in Ost- West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung entlang der Erschließungsstraßen, die eine wesentliche gliedernde und raumgestaltende Funktion übernehmen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte nördliche gliedernde Grünfläche parallel zur Donauhangkante wird in ein lärmmäßig eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt. Die bestehende westlich des Plangebiets angrenzende Bebauung (MI) und östlich des

Plangebiets angrenzende Bebauung (GE) oberhalb der Donaukante wird städtebaulich fortgeführt.
Eine im Mittel 10 m breite öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten übernimmt im Norden wesentliche Funktionen der landschaftlichen Einbindung und soll eine Abschirmung des nördlich angrenzenden FFH- und SPA- Gebietes an der Donau gegenüber potenziellen Störeinflüssen aus dem Gewerbegebiet sicherstellen.
Die nördlich verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung bleibt ebenfalls erhalten.

Die östlich des Plangebiets verlaufende abschirmende und gliedernde Grünfläche parallel zur Bundesstraße 20 bleibt unverändert.

6. Bebauungs- und Grünordnungsplan

Das Areal war bislang nicht überplant. Durch die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die städtebauliche geordnete Entwicklung definiert werden. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse beider Planungen werden aufeinander abgestimmt, der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan zu integrieren.

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.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, insbesondere die Einflüsse auf die Lebensräume geschützter Tierarten und die Lärmentwicklung, sind im Zuge der Umweltprüfung zu ermitteln und im diesbezüglichen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

7. 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.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange

Im genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0084 Siedlung im Luftbild, Siedlungsfunde des Neolithikums und der Urnenfeldzeit. Bauvorgreifende Untersuchungen haben 2011 erhaltene Befundlagen im Bereich der Erschließungsstraße nachgewiesen.
- D-2-7141-0083 Siedlungsfunde des Neolithikums u.a. Altheimer Gruppe.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen.

Alle relevanten Punkte der bauvorgreifenden Untersuchungen und Grabungen sind eng mit der Stadtarchäologie abzustimmen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen.

9. Hochwasserschutz

Nördlich des an das Plangebiet angrenzenden Feldweges liegt ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet an der Donau. Die Abgrenzung beginnt im Osten am Straßendamm der B20 und verläuft entlang des Feldweges weiter nach Westen am Schanzlweg entlang.
Zum Schutz der geplanten Bebauung und der Freianlagen vor Hochwasser werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechende Mindesthöhen (Geländeoberflächen/ Fußbodenoberkanten) festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung, Sicherheitseinrichtungen

Da eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist, ist eine Ableitung

erforderlich. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal unmittelbar nach Norden in die Donau.
Die bestehenden Flächen parallel zur Schlesischen Straße werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das städtische Kanalsystem. 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.

11. Klimaschutz und Energieversorgung

Das Plangebiet bindet an die bestehende Gasinfrastruktur der Stadtwerke Straubing an. Die Umwelt- und Klimavorteile von Erdgas liegen im geringen Kohlenstoff-zu-Wasserstoffverhältnis. Im Vergleich zu anderen fossilen Brennstoffen entsteht bei der Verbrennung am wenigsten Kohlendioxid und Ruß. Die Umweltbilanz im Hinblick auf Schwefeldioxid, Stickstoffoxid und Kohlenmonoxid ist ebenfalls gut.
Insbesondere der kontinuierliche Ausbau von Biogasanlagen im Umfeld der Stadt Straubing, mit einer momentanen Einspeisekapazität von ca. 100 Mio. kWh/ Jahr nutzt nachhaltig das bestehende Gasleitungsnetz.

In einer Machbarkeitsstudie wird parallel überprüft ob Energie aus dem Betrieb der nahe gelegenen Kläranlage der Stadt Straubing zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden kann. Ein Thema ist dabei die Nutzung der kontinuierlich vorhandenen Abwasserwärme aus dem bestehenden Kanalnetz. Für den Fall einer technisch und wirtschaftlich machbaren Lösung wäre auch eine nachträgliche Gebietsversorgung denkbar, da diese dann auch im Rahmen der Erschließung eines 2. Abschnittes sinnvoll wäre.

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

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

02.07.2012
gez. Pigalotta