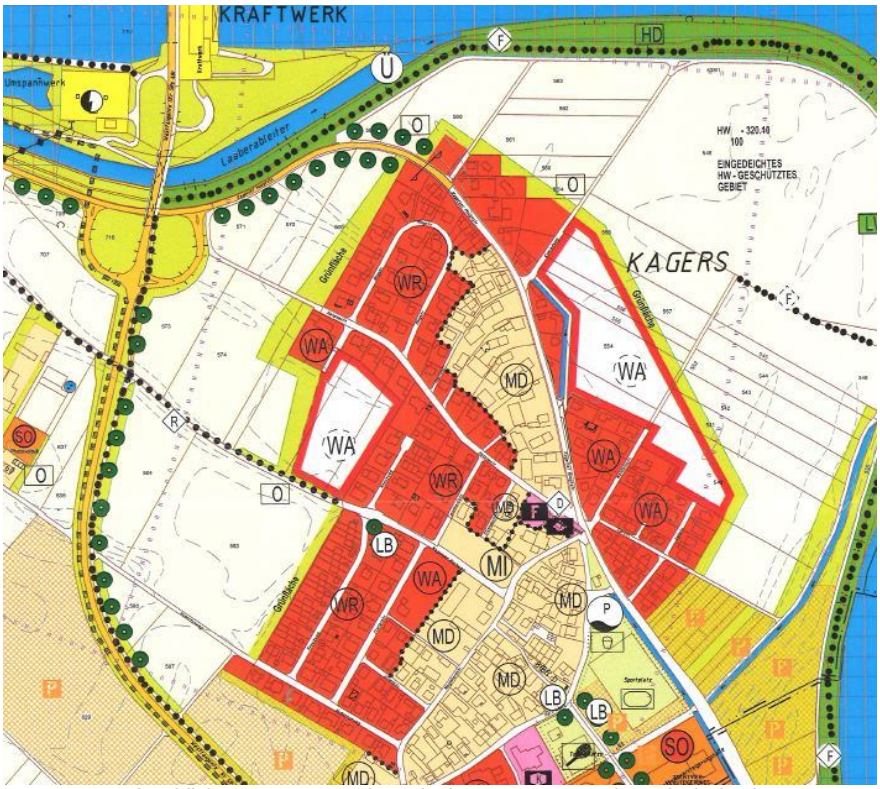
STADT **STRAUBING**

Deckblatt Nr. 20
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Rechtswirksam seit 13.07.2006/ Stand 31.12.2014)

gefertigt: 24.08.2015
geändert: 03.02.2016 (Beschl. Stadtrat 01.02.2016) geändert: 20.04.2016 (Beschl. Stadtrat 18.04.2016)

rechtswirksam ab: 28.07.2016

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in der Sitzung vom 16.03.2015 beschlossen, für das Plangebiet „Westlicher Ortsrand Kagers“ den Bebauungsplan Nr. 196 aufzustellen und im sog. „Parallelverfahren“ das 20. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchzuführen (Deckblatt Nr. 20).

2. Planungsanlass und Geltungsbereich

Die positive Bevölkerungsentwicklung des Oberzentrums Straubing hält in den letzten Jahren an. Gemäß statistischem Bericht 2015 hat sich die Einwohnerzahl seit 2009 von 44.493 Einwohnern auf aktuell 46.812 Einwohner (Stand 4.1.2016) weiterentwickelt. Das entspricht einem 5,2 %-igen Zuwachs.

Der Zuzug aus Landkreisgemeinden, die positive Entwicklung im Bereich des Hochschulstandortes und der überproportionale Zuzug von Flüchtlingen erzeugen einen zusätzlichen Druck auf den seit Jahren schon angespannten Wohnungsmarkt.

Der hohe Bedarf an Wohnbauland wird auch durch die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete im Stadtgebiet und deren zügige Vermarktung (Stutzwinkel – WA, Am Sportplatz Alburg, WA Am Kronsteig, An der Eichendorffstraße) belegt. Bei den genannten im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaulandreserven handelt es sich um bislang zumeist nicht entwickelte private landwirtschaftliche Flächen deren bauliche Umsetzung in den nächsten Jahren weiterhin Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein wird.

Im Ortsteil Kagers sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Die Änderungsfläche beträgt ca. 11,6 ha.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen dem Ortsrand von Kagers und der Westtangente soll der aktuellen Baulandnachfrage Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan des Oberzentrums Straubing sind auch an anderer Stelle Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Diese können jedoch derzeit nicht entwickelt werden. Straubing hat einen aktuellen und auch künftigen zu erwartenden Wohnbaulandbedarf (Prognose der Bevölkerungsentwicklung gem. Landesamt für Statistik) von + 4% bis 2032.
(Ausgangswert 2012: 45.100 Einwohner, 2032: 46.800 Einwohner)
Derzeitige Bevölkerungszahl 46.003 Einwohner (Stand 31.12.2014)
Das Planareal bietet sich insofern an, da es nahe dem Stadtsystem und damit an wichtigen Infrastruktureinrichtungen und zentralen Versorgungsbereichen

liegt und gleichzeitig hier der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Kagers errichtet werden soll.
Durch die Westtangente, den Dammdeich und den Großparkplatz „Am Hagen“ wir das geplante Wohngebiet begrenzt.

In einem ersten Realisierungsabschnitt (Bebauungsplan Nr. 196) könnten Bauwilligen ca. 50 – 60 Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden.
Weitere 25 Bauparzellen könnten in einem 2. Schritt im südlichen Anschluss folgen. Für diese Fläche wird jedoch derzeit noch kein Bebauungsplan aufgestellt.
Das vorgesehene Siedlungsgebiet wird langfristig den westlichen baulichen Siedlungsrand von Kagers bilden.

4. Demografischer Wandel

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern definierten Ziele und Grundsätze zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels werden in Straubing beachtet.

Die Stadt verzeichnet in den letzten Jahren erhebliche Wanderungsgewinne, die zu einem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen führt. Die Ausweisung von Wohnsiedlungsarealen im Ortsteil Kagers – und daneben etliche derzeit im Prozess befindliche Projekte der Innenentwicklung - dienen der Schaffung von Wohnraum für ansässige, als auch zuziehende Menschen. Insofern wird einer möglichen Abwanderung von Einwohnern, die sich im Stadtgebiet Wohnraum schaffen wollen, entgegen gewirkt.

Straubing ist als Oberzentrum mit allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge ausreichend und langfristig trag- und funktionsfähig ausgestattet. Durch die parallele Entwicklung von Gewerbegebieten ergibt sich die Erweiterung des vielfältigen, großen Angebotes an dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen. Durch die Entwicklung des Hochschulstandortes am Donaucampus werden auch die staatlichen Einrichtungen im Stadtgebiet erweitert.

Die Ortslage ist über das Anrufsammeltaxi an das ÖPNV-Netz eingebunden. Zwar bestehen keine Nahversorgungseinrichtungen vor Ort, der Ortsteil Kagers befindet sich jedoch in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern und es bestehen separate Radwegeverbindungen dorthin. Beim Ausbau der Erschließungsanlagen wird auf den Aspekt der Barrierefreiheit geachtet.

5. Orts- und Landschaftsbild

Der Landschaftsraum im Plangebiet wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Anlagen der Verkehrsinfrastruktur geprägt.
Die Kagerser Hauptstraße und die Westtangente begrenzen das Plangebiet in Richtung freier Feldflur. Im Südosten grenzen Wohnbauflächen an.
Insbesondere in Richtung Westtangente ist ein hochwertiger baulicher Ortsrand auszubilden, da dieser der historischen Stadtsilhouette vorgelagert ist.

Dies geschieht neben baulichen Festsetzungen sowohl mit Maßnahmen der Grüngestaltung als auch mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Freianlagen wie beispielsweise Regenrückhaltebecken werden dabei mit einbezogen.
Typische Landschaftselemente der Donauaue wie Hecken und Gehölzbestände werden in das Grünkonzept aufgenommen.
In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsgebiet wird eine kleinteilig strukturierte, maximal 2-geschossige Bebauungsstruktur entstehen. Nähere Regelungen hierzu enthält der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlicher Ortsrand Kagers“ (Nr. 196).

6. Hochwasser

Das geplante Baugebiet ist gegen ein 100 jährliches Hochwasser der Donau geschützt. Bauliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz z.B. in Bezug auf eine geforderte Höhenlage von Schlafräumen, sind daher nicht erforderlich.

Die Gefahr im vorliegenden Fall geht bei Extremhochwasser (bis 100- jährliches Hochwasser geschützt) nicht nur von der Donau aus. Auch die Große Laber kann im Extremfall zu Überschwemmungen im Planungsbereich führen (siehe Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Darstellung HQ-Extrem). Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird demnach auf das Hochwasserrisiko bei Extremhochwasser per Planeintrag ausdrücklich hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird auf die lagebedingte Gefahr einer Überflutung bei einem über das Bemessungshochwasser HQ 100 hinausgehende Ereignis hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Westtangente und der Kagerser Hauptstraße ein. Hierzu kommen, zeitlich begrenzte Immissionen im Zusammenhang mit dem „Gäubodenvolksfest“. Des Weiteren sind Lärmimmissionen aus der westlich der Westtangente gelegenen Gärtnerei und Schreinerei und aus dem nördlichen Wehr der Donau zu bewerten.
Das Ing. Büro abconsultants, Altentrauswitz, hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung erstellt und ein Lärmschutzkonzept mit baulichen und passiven Lärmschutzmaßnahmen entwickelt. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Kagers“ zu beachten.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlicher Ortsrand Kagers“ (Nr. 196) aufgestellt. Zu diesem wurde ein ausführlicher Umweltbericht erstellt.