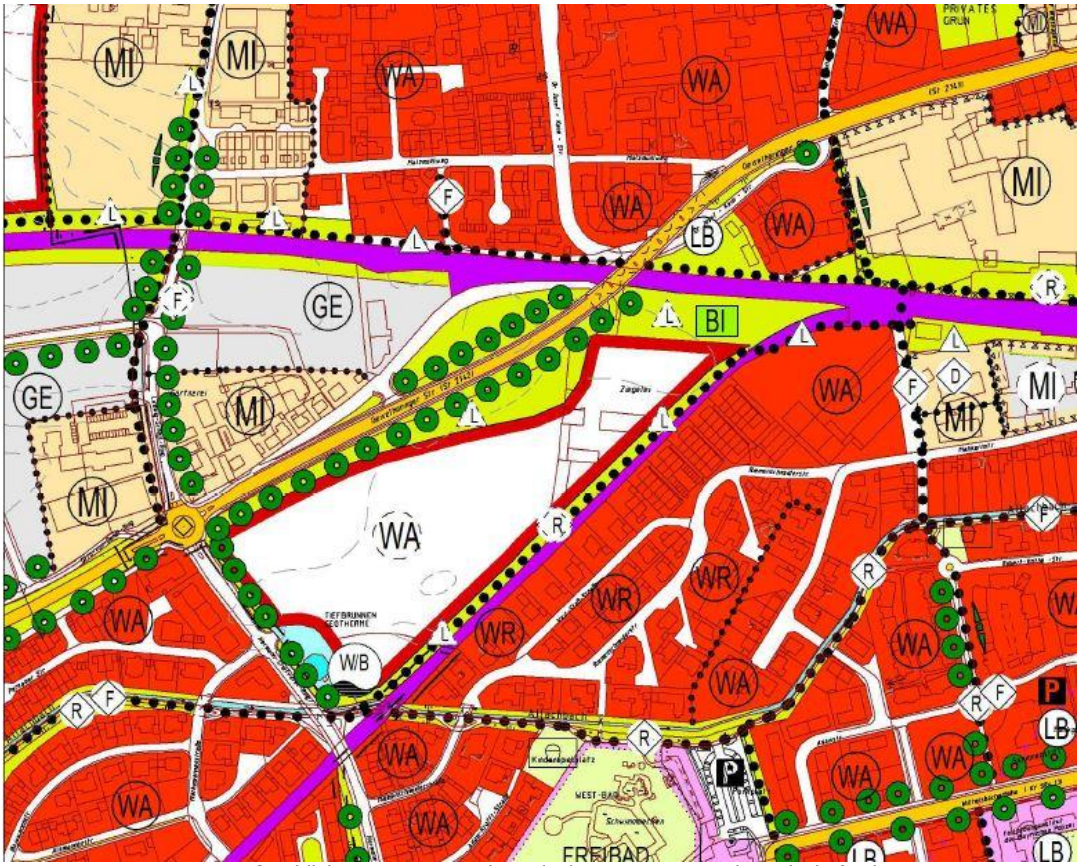
STADT **STRAUBING**

Deckblatt Nr. 21
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam seit 13.07.2006/ Stand 10.07.2014)

gefertigt: 14.10.2015 geändert: 08.03.2016 (Beschl. Stadtrat v. 07.03.2016)
geändert: 28.06.2017 (Beschl. Stadtrat v. 26.06.2017) rechtswirksam ab: 07.12.2017

INHALTSÜBERSICHT

Begründung

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
1.2 Lage in der Stadtstruktur
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Geltungsbereich
2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
2.2 Größe

3.0 Hochwasserschutz
3.1 Hochwasserverhältnisse am Allachbach
3.2 Retentionsvolumenbilanz

4.0 Immissionsschutz
4.1 Lärmschutz
4.2 Lufthygiene

5.0 Denkmalschutz
5.1 Bodendenkmäler
5.2 Baudenkmäler

6.0 Umweltbericht

7.0 Anlagen zur Begründung

BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in der Sitzung vom 16.03.2015 beschlossen, für das Plangebiet "Feiertagsacker" den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feiertagsacker“ Nr. 197 aufzustellen.

Auf Grund der Konkretisierung der Planungsüberlegungen hat der Stadtrat am 26.06.2017 beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkleinern. Der nordöstliche Teil des „Feiertagsackers“ wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und die Bezeichnung in „Feiertagsacker-Westteil“ geändert.

Planungsanlass ist das Bebauungskonzept der Competo Development GmbH & Co. KG, Hebbelstraße 14, 94315 Straubing. Diese möchte auf einer Teilfläche des sogenannten Feiertagsacker ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO realisieren.

Geplant sind folgende Nutzungen:
im Sondergebiet:

- 1 Bau- und Gartenfachmarkt
- 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

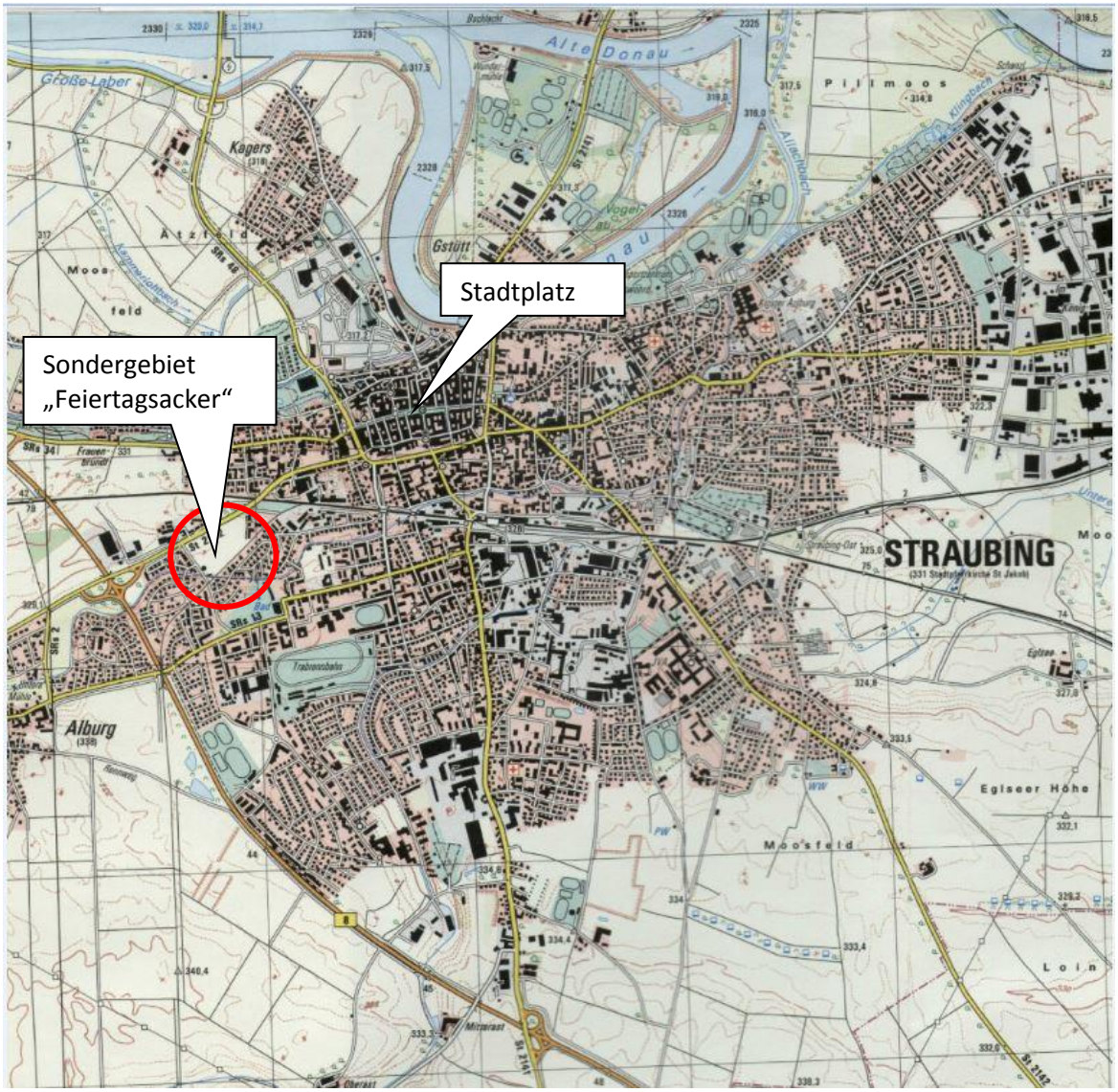
im Gewerbegebiet:

- 1 Tankstelle mit zugehörigem Shop und Waschstraße
- sonstige gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (z.B. Nahversorgung, Lebensmittel. Drogeriewaren, Apotheke)

Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes insbesondere auch im Hinblick auf landesplanerisch und stadtspezifisch verträgliche Verkaufsflächen und Sortimente.

1.2 Lage in der Stadtstruktur

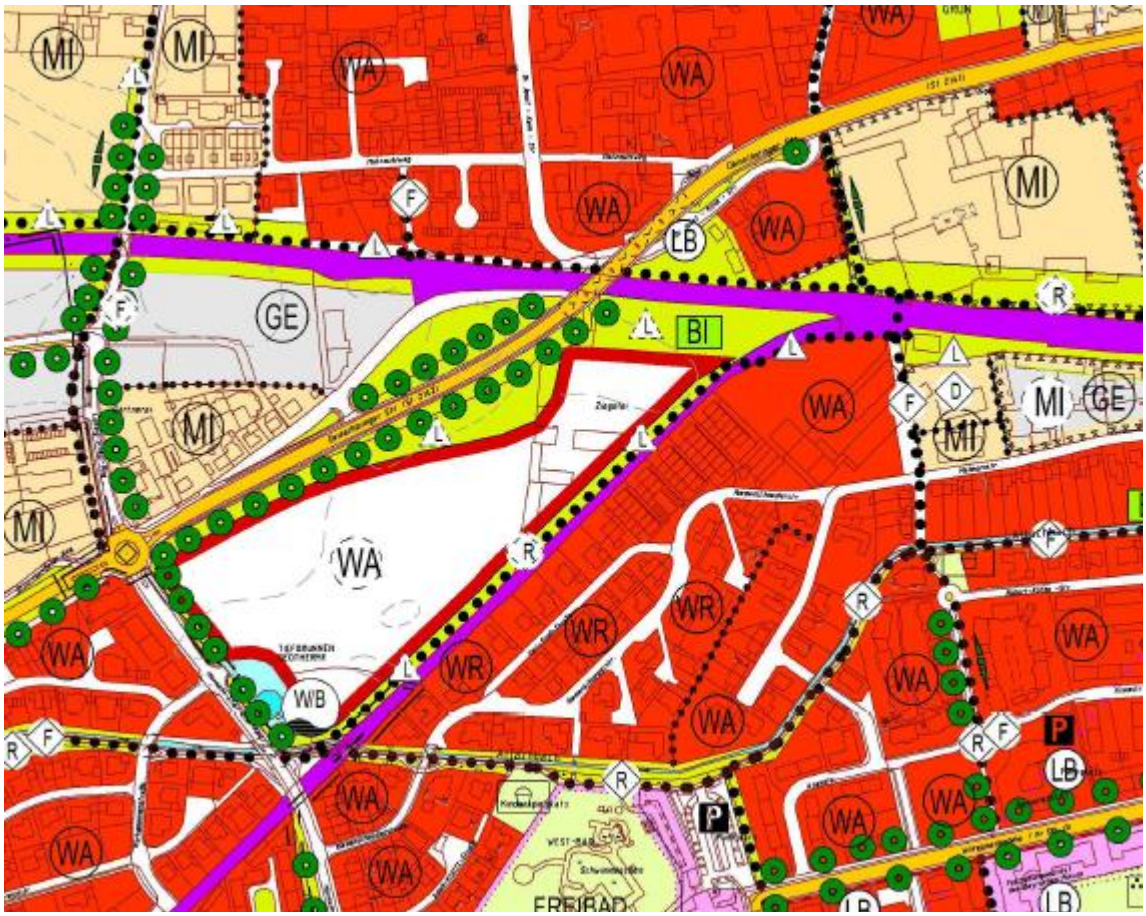
Das überplante Areal liegt im Südwesten der Stadt Straubing. Die Entfernung zur Stadtmitte / Stadtplatz beträgt rd. 1 km.



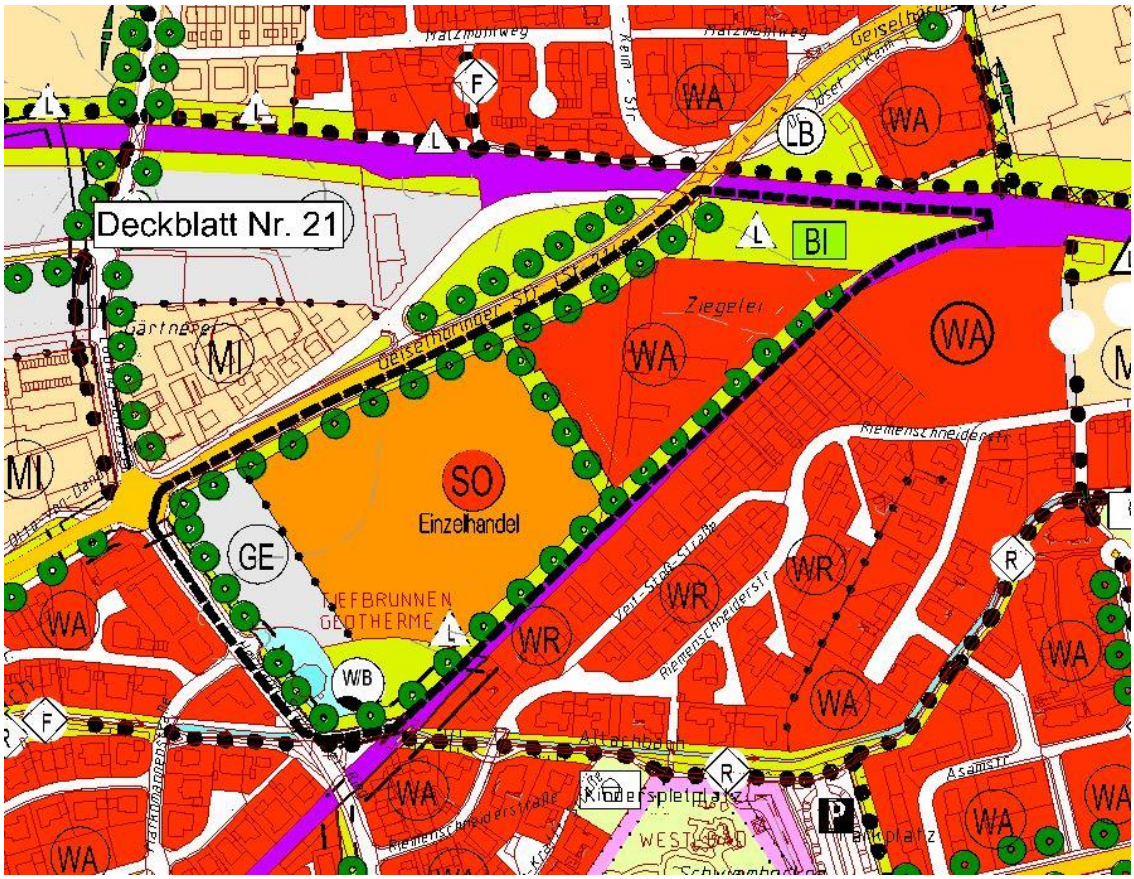
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Straubing ist das Plangebiet derzeit als künftiges Wohnbaugebiet (WA § 4 BauNVO) dargestellt. Ergänzende Aussagen enthält das Planwerk bezüglich Lärmschutzeinrichtungen und einer Radwegverbindung entlang des Bahnanschlusses nach Mitterharthausen sowie straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang des Hermann-Stiefvater-Ringes und der Geiselhöringer Straße (St 2142).

Um den Bebauungsplan Nr. 197 "Feiertagsacker-Westteil" aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.
Die Änderung kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.
Die inhaltliche Abstimmung beider Planentwürfe wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Der Umfang des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplan-Deckblattes wird, im Gegensatz zum Bebauungsplan „Feiertagsacker-Westteil“, nicht auf den westlichen Teil zurückgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt weiterhin über den gesamten Bereich „Feiertagsacker“.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Geltungsbereich

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich des Hermann-Stiefvater-Ringes. Es wird im Nordwesten von der Geiselhöringer Straße und im Südosten von der Bahntrasse nach Mitterharthausen begrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet die Bahnlinie Regensburg-Passau.

Im Norden des Plangebietes befanden sich die Fragmente eines ursprünglich zu der Ziegelei Mayr gehörenden Lager- und Scheunenkomplexes. Dessen Gebäude wurden bereits abgebrochen bzw. durch Brand zerstört.

2.2 Größe

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst eine Größe von ca. 6,9 ha.
Einbezogen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Straubing:
Flur-Nr. 587/18, 1706/16, 1706/165, 1706/166.

3.0 Hochwasserschutz

3.1 Hochwasserverhältnisse am Allachbach

Eine Überprüfung der Datengrundlagen durch das Ing.-Büro Dr. Ing. M. Ammer hat ergeben, dass bei HQ100 im Allachbach keine Ausuferung zu erwarten ist, die nennenswert über die Flurgrenze zwischen 1706/166 und 1706/16 hinausgeht.
Der Bebauungsplan „Feiertagsacker-Westteil“ ist demnach nicht von einem Hochwasser im Allachbach betroffen. Die geplanten Maßnahmen wirken sich nicht auf den Abfluss des Allachbaches aus.

Aufgrund der Tatsache, dass sehr geringe Unterschiede bei Wasserstand und Gelände entscheiden, ob auf der Flur-Nr. 1706/16 eine Überflutung eintritt oder nicht, ist nach Auffassung des Verfassers die im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesene Ausuferung fachlich nicht zu halten und sollte überarbeitet werden.

3.2 Retentionsvolumenbilanz

Das durch Überbauung verlorengehende Überflutungsvolumen wird durch eine Abgrabung auf einer bisher nicht überfluteten Fläche ausgeglichen. Diese Fläche befindet sich auf der Flur-Nr. 1706/16 südlich der Zulieferstraße.

Die Abgrabungstiefe beträgt im Mittel ca. 0,1 m. Die geplante Sohle fällt von 326,7 auf das an der Flurstücksgrenze anstehende Gelände (ca. 326,6 m NHN). Die Abgrabungsfläche läuft nach einem Hochwasser wieder leer (keine Fischfalle).

Bedingt durch den erforderlichen Anschluss an das an der Flurstücksgrenze anstehende Gelände ist die Höhenplanung der Abgrabung weitestgehend vorgegeben.

Durch Nutzung der gesamten verfügbaren Fläche entsteht ein kleiner Retentionsvolumenüberschuss.

4.0 Immissionsschutz

4.1 Lärmschutz

Im Umkreis der geplanten Einzelhandel befinden sich Vorbelastungen in Form von bereits bestehenden Einkaufsmärkten sowie weiterer Gewerbebetriebe.
Aufgrund dieser Vorbelastungen wurde in Anlehnung an die TA-Lärm ein reduzierter Immissionsrichtwert von -6 dB(A) angenommen, so dass kein relevanter Beitrag zum Summenleistungspegel mehr zu erwarten ist.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung wurde durch das Ing. Büro GeoPlan ein schalltechnischer Bericht Nr. S1703013 erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens insbesondere die max. zulässigen Emissionskontingente werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

4.2 Lufthygiene

Die maximalen Konzentrationen werden im Bereich des Immissionsorts IO 3, Perkamer Straße 8 im Kreuzungsbereich der Geiselhöringer Straße mit dem Hermann-Stiefvater-Ring errechnet, wobei der Grenzwert des Jahresmittels für NO2 (40 µg/m³) um mehr als 10 µg/m³ und der Grenzwert für PM10 (40 µg/m³) um rund 16 µg/m³ unterschritten werden. Der seit 2015 geltende Grenzwert von 25 µg/m³ für PM2,5 für das Jahresmittel wird minimal um rund 9 µg/m³ unterschritten.
Der Grenzwert für den Tagesmittelwert von 50 µg/m³ bei PM10 wird maximal 26 Mal / Jahr überschritten. Die zulässige Anzahl von 35 Überschreitungstagen wird somit deutlich unterschritten.

Der Grenzwert für den Stundenmittelwert von 200 µg/m³ bei NO2 wird bis zu 3 Stunden / Jahr überschritten. Zulässig sind 18 Überschreitungsstunden.
Das Vorhaben selbst führt summarisch betrachtet zu einer Zunahme um lediglich ca. 1 % der Konzentrationswerte.
Im Ergebnis sind die Anforderungen der 39. BImSchV umfassend eingehalten. Maßnahmen zur Luftreinhaltung werden demnach als Folge der Maßnahme nicht erforderlich.

5.0 Denkmalschutz

5.1 Bodendenkmäler

Die anthropogene Überprägung des Gebietes (Lehmabbau) beschränkt sich auf einen ca. 20,0 m breiten Streifen parallel zur Geiselhöringer Straße. In den südlich angrenzenden Flächen befinden sich der Urnenfelderkultur zuzuordnende Bodenfunde.

Unter der fachlichen Leitung der Stadtarchäologie Straubing haben Ausgrabungen und Befundungen auf der gesamten Fläche des Areals stattgefunden. Das komplette zur Bebauung vorgesehene Gelände wurde von der Stadtarchäologie Straubing freigegeben.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.2 Baudenkmäler

Einzelbaudenkmäler sind im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht vorhanden.
Die nächstgelegenen relevanten Baudenkmäler befinden sich innerhalb der historischen Innenstadt (Luftlinie ca. 0,8 km).
Das Erscheinungsbild der historischen Innenstadt wird durch das geplante Sondergebiet nicht beeinträchtigt. Auf Grund der topographischen Situation ist auch keine Beeinträchtigung der markanten Bebauungssilhouette der Stadt Straubing zu befürchten (Fernwirkung von Südwesten).

6.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feiertagsacker-Westteil“ (Nr. 197) aufgestellt. Zu diesem wurde ein ausführlicher Umweltbericht erstellt, der mit dem zum Flächennutzungsplan wortgleich ist.

7.0 Anlagen zur Begründung

Ergänzung zur
21. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Deckblatt Nr. 21)
Geändert: 30.11.2017 gemäß Auflage im Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 14.11.2017 / Az. 34 – 4621/263-21

Begründung:

3.3 Gefahr durch Extremereignisse

Bei einem statistisch alle 100 Jahre wiederkehrenden Hochwasserereignis erreicht der Wasserspiegel des Allachbaches hier rechnerisch eine Kote von 326.70 m ü NHN und ufert daher im südwestlichen Randbereich in das Plangebiet aus. Die Bereiche des Plangebietes, für die die Bebauung mit Gebäuden vorbereitet wird, werden hiervon nicht tangiert.

Im Falle eines extremen Regenereignisses oder eines Hochwasserereignisses, dessen Wiederkehrwahrscheinlichkeit über 100 Jahren liegt, wird rechnerisch von einem maximalen Wasserspiegel von 327,26 m ü. NHN ausgegangen. Diese Höhe entspricht der Annahme des 100-jährigen Hochwasserereignisses zzgl. 50 cm Freibord zzgl. 6 cm.
Da hiervon Teile des Plangebietes betroffen sein können, die zur Bebauung vorgesehen sind, wird durch Planeinschrieb im Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf diese Gefährdungslage hingewiesen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Feiertagsacker - Westteil" aufgestellt. Für den das Gewerbe- und Sondergebiet umfassenden Geltungsbereich ist festgesetzt, dass die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude mind. auf 327,26 m ü. NHN zu liegen kommen müssen. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein Eindringen von Hochwasser des Allachbaches in die Gebäude unterbunden wird.

Für die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden einerseits - unter Beachtung der im Gebiet bekannten Altlastenverdachtsflächen – Sickereinrichtungen im Bereich der großen Parkplatzflächen errichtet und andrerseits der Anschluss an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung hergestellt. Eine Einleitung von Niederschlagswässern aus dem Plangebiet in den Allachbach erfolgt nicht.