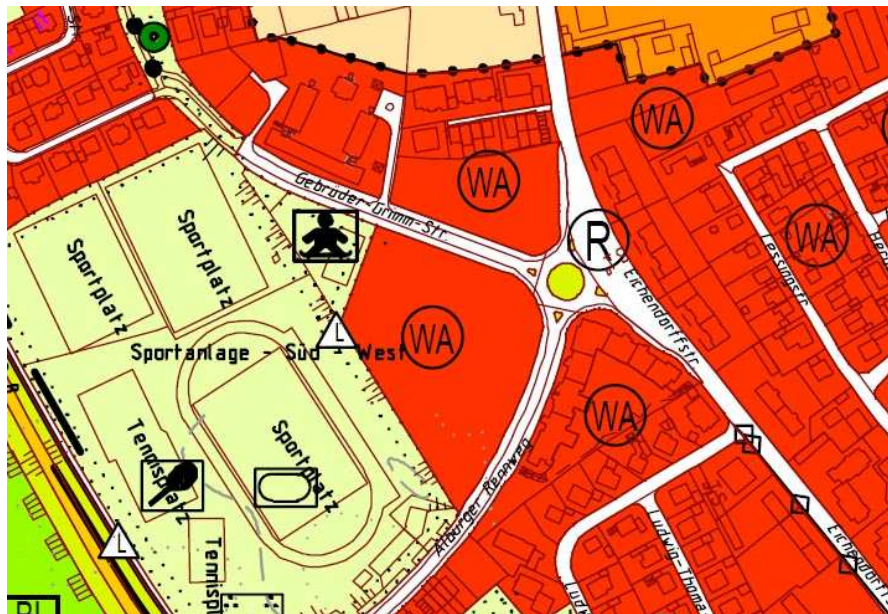




STADT STRAUBING

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Eichendorffstraße“ (Nr. 109/2) § 13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 25.05.2012)

gZ:\Referat 4\40\Stadtplanung\A_Projekte\E_BPlan\C_rechtsverbindlich\109-
2_An_der_Eichendorffstraße\120830_RV_BG_109_2.docx

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Eichendorffstraße“ Nr. 109 zu ändern und die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung („An der Eichendorffstraße“ – 109/2) durchzuführen.

2. Planungsanlass

Die rechtsverbindliche Bebauungsplanung „An der Eichendorffstraße“ (Nr. 109) sieht eine Nutzung mit Geschosswohnungsbau in bis zu viergeschossiger Bauweise in Blockbebauung vor.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, die freie Baufläche den heutigen Wohnbedarfen entsprechend dem Straubinger Grundstücks- bzw. Wohnungsmarkt zuzuführen.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplanung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (rechtswirksam seit 13.07.2006), womit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Tatbestand des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist erfüllt (Änderungsbereich - Grundfläche ist weniger als 20.000 m²).

Da es sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4 ha und beinhaltet im Wesentlichen das im Geltungsbereich befindliche Grundstück mit der Flurnummer 1869/8 der Gemarkung Straubing.

Die Grenzen werden definiert durch die nördlich verlaufende Gebrüder-Grimm-Straße sowie den östlich verlaufenden Alburger Rennweg. Im Süden befindet sich die Sportanlage des FTSV Straubing und im Westen der sog. Spielpark mit der Skateranlage.

5. Soziale Stadt „Straubing Süd“

Das Planareal liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Straubing Süd“. Im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Soziale Stadt wurde für den Stadtteil ein integriertes Handlungskonzept (IHK) erstellt und vom Stadtrat beschlossen.

Das im IHK definierte Ziel für die Entwicklung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Geländes sieht vor, einen Teilbereich für die öffentliche Freiflächennutzung zu sichern.

Die Gründe für diese Zielstellung waren einerseits der Mangel an öffentlichen Grün- und Freiarealen im zentralen Bereich des Stadtteils und andererseits die Ergänzungsmöglichkeiten der hier schon vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Letztlich wurde auch die bislang noch mögliche Bebauung mit einer bis zu viergeschossigen Geschosswohnanlage als der Stadtteilentwicklung abträglich erachtet.

Da im Falle einer Aufgabe des Trabrennsportes ein Großteil der Trabrennbahn an die Stadt zur Nutzung übergeht und hier in einem rechtswirksamen Bebauungsplan die Errichtung eines Stadtteilparks festgesetzt wurde, kann von o.g. Zielen für den Planbereich (öffentliche Frei- und Grünfläche) abgewichen werden.

Als positiv darf in diesem Zusammenhang die wohnbauliche Nachverdichtung mit einer kompakten, aber städtebaulich weniger massiven Bebauung mit Ein- und Zweifamilienheimen bezeichnet werden. Hierdurch wird zu erwarten sein, dass durch Zuzug von jungen Familien eine positive Entwicklung der Bewohnerstrukturen einhergehen wird.

6. Planungsinhalte

6.1 Örtliche Erfordernisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und liegt brach.

Durch die Änderung der Planung wird das Grundstück kleinteilig parzelliert, die ursprüngliche bauliche Dichte reduziert.

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird aber reduziert.

6.1.1 Umgebende Bebauung, Planungskonzept

Nördlich der Gebrüder-Grimm-Straße bzw. östlich des Alburger Rennwegs sind vier- bis fünf geschossige Blockbauten situiert. Die Bereiche hinter (weiter nördlich bzw. östlich) dieser Bauten sind kleinteilig parzelliert und mit Ein- bzw. Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Insbesondere am Kreisel soll durch das neue Planungskonzept die umgebende Bebauung mit aufgenommen und der städtebauliche Raum hervorgehoben werden. Nach Süden hin soll nun mit Doppel- und Einfamilienhäusern in aufgelockerter Form bebaut werden können.

6.1.2 Geländegegebenheiten

Das Gelände ist nahezu eben. Es ist von bindigen, lehmigen Böden auszugehen. Das Grundwasser liegt dem derzeitigen Kenntnisstand unterhalb der Kellersohle.

6.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Gebiet am sog. „Eichendorff-Kreisel“ wird von Norden über die Gebrüder-Grimm-Straße und von Osten über den Alburger Rennweg erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Anliegerstraße mit einer privaten Stichstraße.

Das Erschließungskonzept beinhaltet ein Fahrbahnband, $b = 3,75$ m mit einem Mehrzweckstreifen, $b = 2,25$ zum Parken, Ausweichen, für Straßenraumbegrünung und Garagenzufahrten (im Süden bzw. Westen der Erschließungsstraße) sowie einem Mehrzweckstreifen, $b = 2,00$ m. Die Mehrzweckstreifen erhalten eine Pflasterung mit Rasenfuge bzw. Schotterrasen. Ziel ist es, ein attraktives Wohnumfeld durch eine besondere Straßenraumqualität zu schaffen.

Die Baugrenzen lassen eine variantenreiche Bebauung zu. Die Nord-Süd-Ausrichtung kompakter, zweigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m und einer Dachneigung von max. 27° ist eine wesentliche Voraussetzung zur Reduzierung von gegenseitiger Verschattung und damit der Minimierung von Einbußen bei der passiven und aktiven Nutzung von Sonnenenergie.

Die entlang der Parzellen 1 – 4 erlaubte höhere Bebauung mit bis drei Vollgeschossen, bzw. einer Wandhöhe von max. 9,50 m bildet mit der vorhandenen Bebauung an der jeweils gegenüberliegenden Seite den Straßenraum. Der Eichendorff-Kreisel erfährt durch die Bebauung der Parzelle 4 eine räumlich markante Einfassung.

Mit der Baukörperstellung ist eine optische Durchlässigkeit gewährleistet, die fußläufige Durchquerung ist sichergestellt.

Das Gebiet soll vorwiegend der Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern dienen. Die Vorgabe von 200 qm Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit soll eine zu hohe Wohndichte vermeiden. Ausgenommen davon sind die Parzellen 1 - 4. Die städtebauliche Zielstellung ist, die straßenseitigen Gebietsränder der vorhandenen Siedlungsstruktur anzupassen.

Die Baulinie in den Parzellen 12 und 13 ist aus Gründen des Brandschutzes gemäß Art. 4 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO erforderlich.

6.2.1 Sanfte Mobilität, ÖPNV

Das neue Baugebiet ist in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing eingebunden. Im Zuge der Gebietserschließung wird der umlaufende Geh- und Radweg errichtet werden.

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Haltestelle der Linie 2 & 6 am Eichendorff-Kreisel in den ÖPNV eingebunden.

6.3 Grünordnung

6.3.1 Bepflanzung allgemein

Das Bebauungs- und Bepflanzungskonzept soll die Errichtung von Niedrigenergiehäusern ermöglichen. Eine Verschattung der Gebäude-Südseiten soll damit vermieden werden.

Um eine dennoch wirkungsvolle Durchgrünung innerhalb der Erschließungsstraße und der Grundstücke zu erreichen, wird eine Bepflanzung mit kleinkronigeren Bäumen und niedrigen Gehölzen ermöglicht.

6.3.2 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Straßenräume erfolgt entlang der Gebrüder-Grimm-Straße und dem Alburger Rennweg wie auch bisher schon vorgesehen mit großkronigen Bäumen.

6.3.3 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan fordert die Begrünung der privaten Freiflächen. So ist je 500 m² Bauparzelle die Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaums festgesetzt.

Besonders wichtig ist die Gestaltung der privaten Vorgartenzone, die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Hier soll ein 3 m breiter Streifen als Grünfläche angelegt werden, um so die Zusammenwirkung mit dem öffentlichen Straßenraum möglichst fließend zu gestalten.

6.3.4 Einfriedungen

Art und Höhe der privaten Grundstückseinfriedungen prägen den öffentlichen Raum eines Baugebietes. Ziel dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist es, die Einzäunungen zu den öffentlichen Räumen mit geringer Höhe, transparenter Gestaltung und mit lockerer, freiwachsender Bepflanzung auszubilden, so dass ein möglichst offener, homogener Gesamteindruck entsteht. Einfriedungen sind nur bis 1,20 m zulässig. Sockel und Mauern sind unzulässig. Unnötige Einzäunungen (z. B. zwischen oder vor Garagen) werden ausgeschlossen.

7. Technischer Umweltschutz/Lärmschutzwand

Vom Umweltamt der Stadt Straubing wird gefordert, den Schutz vor Schallimmissionen sicher zu stellen.

Aufgrund der vorliegenden Belastungen durch die Sportanlage im Südwesten, die Spielanlage im Westen und der im Südwesten verlaufenden Bundesstraße 8 lassen sich Umwelteinwirkungen in Form von Lärm für das geplante Baugebiet nicht ausschließen.

Um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die geplante Schallschutzwand mit 3 m Höhe dient überwiegend dem Schutz der privaten Freiflächen und der Erdgeschossnutzungen.

Für die Lärmschutzwände dürfen zum Schutz der an der Grundstücksgrenze stehenden Bäume nur Punktfundamente erstellt werden. Streifenfundamente sind unzulässig.

Für den Schutz der Wohnungen in den Obergeschossen reicht dieser aktive Schallschutz jedoch nicht aus. Um einen ausreichenden Schutz vor allem für Schlaf- und Kinderzimmer zu erreichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Entsprechende Festsetzungen bezüglich der Anforderungen an Außenwände und Fenster wurden getroffen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser zur Nutzung als Garten- oder Toilettenwasser gesammelt werden. Überschüssiges Regen-/Oberflächenwasser soll in Sickerschächten bzw. Sickerrigolen in den Untergrund geführt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch den Bauwerber nachzuweisen.

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

Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme verlegt und zum Anschluss an die Bauparzelle vorbereitet.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Für die Parzellen 11 – 14 ist ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

9. Bodendenkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/Gäubodenmuseum zu melden

10. Energieversorgung/Klimaschutz

Die Bebauung erfolgt vorwiegend in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Bebauungskonzept ist auf eine möglichst gute passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie ausgerichtet.

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeGG in seiner gültigen Fassung verwiesen.

Die möglichst ausschließliche Verwendung regenerativ erzeugter Energie, wie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird ausdrücklich empfohlen.

Aufgestellt: AB K. Stallinger