



STADT STRAUBING

Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserwerk III“ (Nr. 104/ 2) gemäß §13a BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam am 13.07.2006, Planungsstand 22.02.2018)

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planaufstellung, Verfahren**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**
- 4. Archäologie**
- 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
- 6. Baumschutz**
- 7. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**
- 8. Planungsinhalte**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grünordnung
 - Immissionsschutz
- 9. Ver- und Entsorgung, Erschließung**
 - Verkehr
 - Feuerwehr und Brandschutz
 - Grünordnung
 - Wasserversorgung
 - Abwasserentsorgung
 - Niederschlagswasser
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Abfall
 - Klimaschutz

Anlagen:

- 1 saP vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, mit dem Übersichtsplan zum Ausgleichsgrundstück und dem dazugehörigen Detailplan
- 2 Stellungnahme zum Baumbestand vom Ing.-+SV-Büro Klaffenböck
- 3 Lageplan Kaminstandorterhebung
- 4 Schemaskizze Feuerwehr - Zufahrt und – Bewegungsflächen

Begründung

1. Planaufstellung, Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 beschlossen, ein Deckblatt zur Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wasserwerk III“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen (B-Plan-Nr. 104/ 2).

Es handelt sich um ein bislang teilweise nicht überplantes Grundstück im nördlichen Bereich, im südlichen Bereich liegt die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wasserwerk III“ der Stadt Straubing.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserwerk III“ bzw. die Überplanung der nördlichen Teilfläche des Grundstückes soll im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB erfolgen. Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind gem. § 13a BauGB:

- die zulässige Grundfläche von 20.000 m² ist nicht überschritten,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben,
- Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht beeinträchtigt, es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Dies bedeutet, dass zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erfolgen hat; d.h. die Erstellung eines Umweltberichtes ist entbehrlich. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

2. Planungsanlass

Planungsanlass ist der hohe Bedarf an Wohnungen im Bereich des Stadtgebietes, daher soll mit der Planung die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus (nördlicher Grundstücksteil), aber auch in Form einer Einfamilienhausbebauung (südlicher Grundstücksanteil) ermöglicht werden.

3. Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese Darstellung deckt sich mit der tatsächlichen Gebietsprägung durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung.

4. Archäologie

Der Bayerische Denkmal-Atlas verzeichnet im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Bei bisherigen Sondierungsgrabungen traten keine archäologischen Funde zu Tage. Sollten bei weiteren Erdarbeiten dennoch archäologische Fund zum Vorschein kommen, ist die Stadtarchäologie im Gäuboden-Museum oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Verbotstatbestände vorgefunden. Voraussetzung ist, dass die in Kapitel 3 der saP aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist an geeigneter Stelle im Stadtgebiet eine Ausgleichsfläche von 1000m² auszuweisen. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3004, Gemarkung Straubing, erfolgt durch eine Nutzungsvereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Kompensation durch finanziellen Ausgleich und Pflanzmaßnahmen.

Siehe dazu, als Anlage 1 zur Begründung, das beiliegende Gutachten vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid.

6. Baumschutz

Der nördliche Teil im Geltungsbereich sind überalterte Obst- und Laubbäume sowie Strauchpflanzungen vorzufinden.

Mit Ausnahme der im Deckblatt dargestellten Eiche muss der Gehölzbestand der neuen Bebauung weichen.

Der pflegliche und schonende Umgang mit der zu erhaltenden Eiche ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Siehe dazu die beiliegende Stellungnahme vom Ing.-+SV-Büro Klaffenböck.

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß 4.3 der planlichen Festsetzungen 8 Ersatzpflanzungen im WA2 vorzunehmen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort der Ersatzbäume ist flexibel.

7. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die im Bebauungsplan durch Festsetzung definierten Grundstücke.

Im Südosten bildet die Emanuel-Schikaneder-Straße die Gebietsgrenze, im Osten und Westen grenzt die vorhandene Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern an und im Norden eine Bebauung aus Geschosswohnungsbauten.

Der Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 0,65 ha.

8. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei unterschiedliche Nutzungszonen geschaffen, entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauungen soll im nördlichen Bereich Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, im südlichen sollen Einfamilienhäuser entstehen können.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an der bestehenden Umgebungsbebauung. Durch die Trennung des Gebietes wird im nördlichen Bereich eine dreigeschossige und im südlichen Bereich eine zweigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird dabei in beiden Gebieten einheitlich festgesetzt.

Die Anordnung auf dem Baugrundstück und die Gebäudeform der Geschosswohnungsbauten (WA 2) wird in Anlehnung an der vorhandenen Nachbarbebauung nördlich des Plangebietes vorgenommen. Abweichend von der nördlichen Bebauung wird das Baugrundstück durch eine mittig angeordnete Straße erschlossen. Die Verlängerung dieser Erschließungsachse ergibt eine Freifläche im Inneren der geplanten Geschosswohnungsbauanlage für Gemeinschaftsnutzungen, Abstands- und Feuerwehraufstell-Flächen. Die Bebauung soll zwischen den östlichen und westlichen Nachbarn in etwa mittig erfolgen. Durch diese Anordnung können die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten.

Grünordnung:

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll eine vernünftige Begrünung und Bepflanzung der Bauflächen mit einheimischen Gehölzen sichergestellt werden. Zur Gestaltung der Erschließungsstraße sind Straßenbäume in den Vorgärten zu pflanzen.

Immissionsschutz:

Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden die Mündungshöhen der Nachbarkamine eingemessen und in einem Lageplan (Anlage 3) festgehalten. Die planlichen Festsetzungen zeigen die betroffenen Bereiche auf. Die Bebauung wird durch die Nachbarkamine nicht beeinträchtigt und kann wie geplant errichtet werden.

9. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Verkehr:

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die teils direkte Anbindung der Emanuel-Schikaneder-Straße an die zukünftigen Bauflächen bzw. über eine Stichstraße ebenfalls an die Emanuel-Schikaneder-Straße (Geschosswohnungsbau). Die Breite von 5m der ca. 35m langen Stichstraße reicht für den Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw aus. Durch den eingeschränkten Bewegungsspielraum soll die Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Durch Beschilderung wird das Parken im öffentlichen Verkehrsraum zu regeln sein.

Diese Verkehrsflächen sollen dauerhaft und unwiderruflich als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet werden.

Feuerwehr und Brandschutz:

Die auf dem Baugrundstück erforderlichen Verkehrsflächen für die Rettungskräfte (Feuerwehr, Notarzt) sind gemäß beiliegender Schemaskizze (Anlage 4) vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen im Umfeld vorhandenen Hydranten und die für die Feuerwehr ausreichende Ausgabemenge aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der geplanten Bauvorhaben an das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Leitungsnetz und wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser z. B. für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt oder über das vorhandene Leitungsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing möglich.

Abfall:

Die Entsorgung der normalen Hausabfälle wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) übernommen. Der Wendepplatz reicht in Verbindung mit der Feuerwehrezufahrt zum Wenden von Müllfahrzeugen aus.

Klimaschutz:

Besondere Regelungen zum Klimaschutz und zur Energieversorgung sind nicht angezeigt.

Anlagen:

- 1 saP vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, mit dem Übersichtsplan zum Ausgleichsgrundstück und dem dazugehörigen Detailplan
- 2 Stellungnahme zum Baumbestand vom Ing.-+SV-Büro Klaffenböck
- 3 Lageplan Kaminstandorterhebung
- 4 Schemaskizze Feuerwehr - Zufahrt und – Bewegungsflächen