

Stadt Maxhütte – Haidhof

22. Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 14.03.2017

der Stadt Maxhütte – Haidhof für das Wohn- und Mischgebiet „Strieglhof II“

Erläuterungsbericht

STADT MAXHÜTTE – HAIDHOF

Maxhütte – Haidhof, den

.....
Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

2. Beschreibung des Änderungsgebietes
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
 - 3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

5. Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Bereits mit den beiden Bebauungsplänen Strieglhof II BA1 und Strieglhof II BA2 wurde dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes nach Flächenrecycling ehemaliger Industriebrachen vollumfänglich Rechnung getragen, das gesamte Planungsgebiet war ursprünglich Teilgebiet des Betriebsgebäudes der Braunkohle Haidhof der Fa. OBAG gewesen. So konnte die hohe Restversiegelung im Zuge der obigen Maßnahmen abgebrochen und wo notwendig durch neue, tatsächliche nutzbare Infrastruktur ersetzt werden. Im Zuge des Bebauungsplanes Strieglhof II BA3 soll diese Erfolgsgeschichte nun fortgeschrieben werden und weitere Wohn- und Gewerbeflächen auf bisher brachliegenden Industrieflächen geschaffen werden. Im Zuge hierzu, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, das Allgemeine Wohngebiet ist Richtung Westen zu erweitern, so dass 6 neue Bauparzellen, ein neuer Lärmschutzwall, sowie begrünte Ausgleichsflächen entstehen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird zunächst das vorhandene Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt um einerseits den Gebietscharakter nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung anzugleichen, andererseits auch der starken Nachfrage an Wohnraum in Maxhütte- Haidhof gerecht zu werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches schließlich wird als Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet (Silogebäude) ein Lärmschutzbauwerk errichtet, welches zugleich in Form eines Mischgebietes als Garagen- und Blockheizkraftwerk genutzt werden. Hierdurch kann die Zäsur von Gewerbe- auf Wohngebiet behutsam kompensiert werden und zugleich einer Nutzung in Mischgebietscharakter zugeführt werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Maxhütte – Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Die Entwicklungsfläche ist Teil des Kernstadtbereiches.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 401,00 m ü. NN.

Es liegt aufgrund der bestehenden Geländesituation ein relativ ebenes Gelände mit einem Höhenunterschied in nord-östlicher Richtung von ca. 1,00 m vor.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Fläche dargestellt und ist abgesehen von der bereits vorhandenen Bebauung derzeit nicht genutzt. Der bestehende Lärmschutzwall wird durch eine Wohnbebauung ersetzt. Zusätzlich entsteht im Westen durch Nutzbarmachung einer Industriebrache ein Solitärwesen.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die innere Erschließung des künftigen Wohngebietes erfolgt von der bestehenden Industriestraße aus und mittels einer Stichstraße mit anschließender Wendefläche im Norden und mit einer Ringstraße, die im Zuge des Bauabschnittes 1 und 2 gebaut wurde. Das mit der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen führt zu keinen weitergehenden, verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Gas, Elektrizität, sowie für die Abwasserentsorgung werden von der Stadt und den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Bereich der zur Zeit brach liegenden Flächen befinden sich keine Biotope. Die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wird gefordert um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden. Gemäß Ermittlungen des Landschaftsplaners Gottfried Blank werden Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes ausgewiesen. (siehe Umweltbericht und textliche Festsetzungen)

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 21.05.2004 dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2 Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Alfred Bartl Akustik | Bauphysik Nr. 755_3 vom 16.09.2016 beurteilt.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

3.3 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern (EON), bzw. Stadt sichergestellt.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der südlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Regensburg geleitet. Das Oberflächenwasser wird über eine Transportleitung an das, bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahme für Baugebiet „Strieglhof I“, gebaute Regenrückhaltebecken an der Industriestraße angeschlossen.

In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

3.4 Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst und bewertet.

Das Büro Blank in Pfreimd wurde bereits beauftragt, einen entsprechenden Grünordnungsplan zu fertigen.

3.5 Bodenschutz

Es wurde eine Detailuntersuchung vom 22.12.2015 und eine Erweiterte Detailuntersuchung vom 07.03.2016 für die Flächen des ehem. Braunkohledampfkraftwerks durch die Fa. Tewag GmbH durchgeführt. Auf Teilflächen des Geltungsbereiches liegen inhomogene anthropogene Auffüllungen vor.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für das künftige Wohngebiet ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Alfred Bartl Akustik | Bauphysik Nr. 755_3 vom 16.09.2016 zu beachten.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

PREIHSLS + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)

Büro Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Dipl. Ing .Landschaftsarchitekt