



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ Deckblatt Nr. 20

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Heising II“ durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ Deckblatt Nr. 20 erfolgte durch den Stadtrat am 12.09.2019.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Neutraubling hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.05.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 11.02.2021 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.05.2021 als Satzung beschlossen.

Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Neutraubling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hinsichtlich der Raumstruktur als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Regensburg dargestellt. Neutraubling gehört zu den Siedlungsschwerpunkten im Raum Regensburg und ist aufgrund seiner Lage und der günstigen Verkehrsanbindung einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt und grenzt unmittelbar an die südlich und westlich gelegenen Wohngebiete im Bereich des Bebauungsplans „Heising II“ an. Nördlich befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen, die als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heising II“ zu den künftigen Erweiterungsflächen des Wohngebiets gehören.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die umliegenden Wohngebiete für den dringend notwendigen Bedarf an Wohnungen in der Stadt Neutraubling erweitert.

Der Bebauungsplan „Heising II“ besteht seit 1993 und wurde bisher nur zum Teil umgesetzt. In der letzten Änderung des Bebauungsplans (19. Änderung) wurde Baurecht für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen. Mit der vorliegenden 20. Änderung soll die nächste Teilfläche geändert werden, um dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Neutraubling gerecht zu werden. Für die mögliche Bereitstellung von Sozialwohnungen ist der östliche Teil des Plangebiets ausschließlich für Wohngebäude vorgesehen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das geplante Wohngebiet wird durch Lärmschutzeinrichtungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Südumgehung Neutraubling vor Verkehrslärm geschützt.

Zur Minimierung und Vermeidung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung sowie zur Vermeidung von Abflussspitzen ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das Niederschlagswasser der Straßen wird den geplanten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen zugeführt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling erbracht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem die nachfolgenden Einwendungen vorgebracht, in die Abwägung eingestellt und gegeneinander abgewogen:

- Begrünung entlang der Kurt-Georg-Kiesinger-Straße
In den textlichen Festsetzungen wurde ergänzt, dass entlang der Ostseite des Plangebiets entlang der Kurt-Georg-Kiesinger-Straße außerhalb der Zugänge und Zufahrten eine Eingrünung durch eine Gehölzpflanzung (freiwachsende Hecke) anzulegen ist.
- Verkehrsbelastung und Parkplatzsituation in der Kurt-Georg-Kiesinger-Straße
Die Zufahrt zum Nutzungsgebiet WA3 erfolgt nicht ausschließlich über die Kurt-Georg-Kiesinger-Straße sondern zusätzlich über die Planstraße A sowie über die Europastraße. Gemäß der Verkehrsprognose des im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Verkehrsgutachtens ist in der Kurt-Georg-Kiesinger-Straße im Rahmen dieses Bebauungsplans nur mit einer geringen Zunahme des Pkw-Verkehrs zu rechnen. Stellplätze werden in ausreichender Zahl innerhalb des Nutzungsgebiets WA3 zur Verfügung gestellt.
- Einspruch gegen die geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
Der Einspruch wurde im Stadtrat behandelt und mit dem Hinweis auf die städtebauliche Anpassung der Gebäudestruktur an die bestehende Bebauung sowie auf den Wohnraumbedarf in Neutraubling abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange wurden unter anderem die nachfolgenden Einwendungen vorgebracht, in die Abwägung eingestellt und gegeneinander abgewogen:

- Hinweise des Landratsamts, Sachgebiet Bauleitplanung
Es wurden entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Sachgebiet Bauleitplanung verschiedene redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen. Unter anderem wurden die Kernpunkte der Planung in der Begründung ausführlicher dargestellt, eine Begründung zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze etc. im Nutzungsgebiet WA2 ergänzt sowie die Höhenlage der geplanten Straßen sowie die maximale Höhe der fertiggestellten Geländeoberfläche verbindlich festgesetzt.
- Erschließung
Die Erschließungsplanung wurde den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 und der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) angepasst.
- Natur- und Landschaftsschutz
Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg Sachgebiet Naturschutz angepasst.
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
Bezüglich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wurden Regelungen zur Größe des Rückhaltevolumens auf Grundlage einer hydrotechnischen Berechnung sowie die Anforderungen für wasserdurchlässige Verkehrsflächen ergänzt.

Planungsalternativen

Das Plangebiet ist Teil der Wohnbebauung des gültigen Bebauungsplans „Heising II“. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ Deckblatt Nr. 20 beigelegt.

Neutraubling, den

Harald Stadler, Erster Bürgermeister