



**BEGRÜNDUNG  
UND  
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
UND  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1-03**

**"INGOLSTÄDTER STRASSE"**  
(STAND: 09/97)

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat beschloß 1992 (Beschluß Nr. 129/1992) die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans (BP/GOP) für den Bereich Ingolstädter Straße und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

**2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet von 20,04 ha Größe.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Uhrzeigersinn wie folgt (Beginn SW-Ecke):

an der Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 1017/1, 1017/2 und 1017,  
entlang der Westgrenze der folgenden Grundstücke Fl.-Nr.:

1134-->	1135/4-->	1135/5-->	1135/3-->	1140/7-->	1140/6-->
1140/5-->	1140/4-->	1140/3-->	1140-->	1140/2-->	1141/1-->
142/3->	1142-->	1129-->	1127-->	1126/2-->	1126/6->
1126/7->	1035/3,				

dann auf direktem Weg -die Fl.-Nr. 1037/2 schneidend- zur Westgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 1037/1 und 1037/3,  
an der Süd- und Ostgrenze der folgenden Grundstücke Fl.-Nrn. 1044 und 1038,  
quert dort genau nach Osten die Ingolstädter Straße,  
verläuft weiter an der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 126/5,  
entlang der Nordostgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn.:132, 129, 1026/12, 1024/7, 124/1 und 123,  
dann nach Süden auf der Krone des Hochwasserdamms Fl.-Nr. 1024/6 (Tfl.),  
quert dabei die Straße „Zur Ringmeierbucht“ (Fl.-Nr.1024/2),  
verläuft weiter auf der Dammkrone zwischen den Flurstücken Nr. 1023/10 und 1023/9,  
schneidet die Fl.-Nr 1023/5,  
knickt an der SO-Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1023 nach Süden  
bis sie an der N-Grenze des Uferstreifens (Fl.-Nr.4936/11)  
über den Brückenkopf zum Ausgangspunkt kommt.

### 3. LANDSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN / GRÜNBESTAND

Das Planungsgebiet liegt nördlich eines Donaubogens im Kernstadtbereich. Zwei Naturräume grenzen hier aneinander: die Südliche Frankenalb und das Donaumoos. Seit der Donauregulierung im 19. Jh. werden die fruchtbaren, grundwassernahen Auenböden landwirtschaftlich genutzt. In etwa 100 m Abstand zum Flußufer verläuft der Hochwasserdamm.

Bezugnehmend auf das Arco-Schlößchen, das außerhalb des Planungsgebiets im Nordosten auf dem nächstgelegenen Prallhang der Donau steht, wird das heute ackerbaulich intensiv genutzte Donauvorland "Schlößlwiese" genannt. Die heutige „Schlößlwiese“ ist durch den Hochwasserdamm von der Donau getrennt. Der hindurchführende "Schlößlweg" ist mit einer alten Apfelbaumallee bestanden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets prägen darüberhinaus die Pferdekoppeln des nahen Reiterhofes das Landschaftsbild.

Von NW Richtung NO durchquert der Gießgraben das Planungsgebiet. Kurz vor seiner Mündung in die Donau bzw. in ein Donau-Altwasser wird er von einem Stauwehr gebremst. Vor diesem Wehr nimmt er einen verschlungenen Lauf durch einen stark vernässten ursprünglichen Auenstandort, der jetzt wassertechnisch als Rückhaltebecken dient. Die dicht mit Weiden, Birken, Schilf, Sauergräsern, etc. bestandene Fläche wird als 6d (1)-Fläche bewertet und ist nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz damit besonders geschützt.

Der begrünte (Wirtschaftswiese) Hochwasserdamm bildet den östlichen Rand des Planungsgebiets zur engeren Donauaue, die hier unter Landschaftsschutz steht (LSG „Östliche Donauauen“).

### 4. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

(ENTWICKLUNGSTENDENZEN, NUTZUNGSKONFLIKTE UND MAßNAHMEN ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG)

- Der Planungsbereich entlang der Ingolstädter-Straße (Teil der B 16 im Stadtgebiet) entwickelt sich u.a. durch den Verkehrsengpaß Donaubrücke immer mehr zum Versorgungsgebiet für die nördlichen Stadtteile und kleinerer benachbarter Ortschaften.

Diese Tendenz äußert sich auch in der Erweiterung des Baumarktes ('Hagebaumarkt Mayer') und des Einkaufszentrums (ehemals 'Neukauf'). Nutzungsänderungen von gewerblichen Flächen runden das Versorgungsspektrum ab und machen die nördlichen Stadtteile etwas unabhängiger von den Versorgungseinrichtungen der südlichen Stadtteile und der Kernstadt.

- Durch die Vereinheitlichung der Gebietscharaktere in der Änderung des Flächennutzungsplans und die durchgehende Baugrenze im Bebauungs- und Grünordnungsplan (*Die durchgehende Baugrenze ermöglicht bspw. die Zusammenlegung und -bebauung benachbarter ehemals eigenständiger Grundstücke -unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den nächsten selbständigen Grundstücken.*) soll die Nutzbarkeit der Grundstücke entlang der Ingolstädter Straße flexibler gemacht werden bzw. eine Anpassung an schon bestehende Nutzungen und Belastungen erfolgen.
- Zugleich sollen aber Erholungsbereiche wie der Schlößlweg und die landschaftlichen Freiräume im nördlichen Planungsgebiet zur Donau geschützt oder teilweise auch erweitert werden. Der nördliche Siedlungsbereich soll hier ausdünnen, um die städtebauliche Trennung zum Stadtteil Ried und die jetzigen Freiflächen (lokalklimatische Bedeutung) zum Stadtteil Ried zu erhalten. Dazu werden Mischgebietsflächen im Bereich südlich des Gießgrabens reduziert durch Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen.

Zur weiteren Aufwertung dieser ortsgliedernden Grünzone soll der Gießgraben renaturiert werden. Damit ist eine variabelere Böschungsgestaltung und Pflanzung von Ufergehölzen gemeint. Abschnittsweise vorhandene Betonverbauungen auf der Sohle sollen, soweit wasserwirtschaftlich möglich, zurückgebaut werden.

- Die Festsetzung der Baugrenze vor allem nach Osten zur freien Landschaft, der versiegelbaren Flächen durch ein GRZ-Höchstmaß und grünordnerische Auflagen sollen die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt beschränken oder bestehende Belastungen wieder zurücknehmen.
- Die im Osten an die (ehemalige) Mischgebietsfläche angelehnte Grünfläche (Siedlungsrand-Grünstreifen) des FNP wird künftig im BP/GOP als private Freifläche in den Mischgebietsflächen dargestellt mit einem randlichen, mindestens 10 m breiten Wiesenstreifen, der - locker mit Bäumen oder Baumgruppen bepflanzt- den Übergang zur freien Landschaft bilden soll. Die bisherige Darstellung im FNP berücksichtigte die dort langfristig bestehenden Eigentumsverhältnisse zu wenig, so daß die Umsetzung eines Großteils der Ortsrandeingrünung kaum realisierbar gewesen wäre.
- Zur Stärkung des Lebensraums der Bäume der Schlößlweg-Allee wird entsprechend der alten Abmarkung der begleitende Grünstreifen auf mindestens 2 m festgesetzt, die Wegbreite beträgt einschließlich Banketten 3 m. Zur langfristigen Sicherung der Allee sollen Lücken und unbepflanzte Abschnitte ergänzt werden.
- Im Planungsbereich steht die Anlage eines, nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt geforderten, zentrumsnahen Parkplatzes an, der Ersatz für die künftig in der Altstadt entfallenden Parkplätze v.a. für die in der Innenstadt Beschäftigten bieten soll:  
Auf der Westseite des Hochwasserdamms wird auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Dieser Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild soll durch eine zurückhaltende Flächenversiegelung und eine landschaftsbildangepaßte Begrünung möglichst gering gehalten werden. Die angrenzende Wohnbebauung soll durch einen landschaftsverträglichen Lärmschutzwall vom Parkplatzbetrieb abgeschirmt werden. Ein entsprechendes Gutachten ergab, daß die DIN-Richtlinien bei den nächstgelegenen Wohnhäusern mit dem vorgesehenen Wallverlauf und einer Höhe von 2,50 m über Gelände selbst bei der stärksten angenommenen Parkplatz-Auslastung eingehalten werden. Einzelne Detail-Verbesserungen im Rahmen der Ausführungsplanung sind vorgesehen.
- Anstelle der bisher nur geduldeten Parkplatznutzung des Grundstücks am Brückenkopf sollte durch den Neubau eines Gebäudes mit Hotel, Läden und Wohnungen die städtebaulich wichtige Eingangssituation am Brückenkopf verbessert werden: Dabei wurde das Grundstück Fl.-Nr. 1023/3 (mit dem unter Denkmalschutz stehenden alten Forstamt) -als Bestandteil des Ensembles "Obere Stadt"- zur architektonischen Orientierung des Neubaus berücksichtigt.

Zur Instandhaltung der Uferbereiche wurden Zufahrtmöglichkeiten freigehalten und der hohe Baumbestand an der östlichen Grundstücksseite erhalten.

Die Umwandlung dieser Grundstücke als einzige bestehende WA-Bereiche östlich der Ingolstädter Straße zu einem MI-Gebiet erscheint nicht nur wegen der bestehenden und künftigen Immissionsbelastung (Brückenverkehr und Ampel-/Kreuzungsbereich, Zufahrt zum künftigen Parkplatz Schlößlwiese), sondern auch wegen der neuen Nutzung als dringend erforderlich.

- Nach dem positiven Abschluß des Raumordnungsverfahrens (ROV) für die Erweiterung des Einkaufszentrums "Neukauf" mußte auch dort der Gebietscharakter angepaßt werden: Nach der vorgesehenen, raumgeordneten Nutzflächenerweiterung auf max. 7.650 m<sup>2</sup> war die Gebietsausweisung als "Sondergebiet Einkaufszentrum" unumgänglich.

Die Grenze des Sondergebiets entspricht dem neuen Betriebsgrundstück, was auch in diesem Bereich letztendes eine gewisse Verkleinerung von baulich nutzbaren Flächen im FNP mit sich brachte und damit eine Vergrößerung der Freiflächen zum Schlößlweg bedeutet.

- Auch der Baumarkt Mayer ("Hagebaumarkt") entspricht nicht mehr den Vorgaben eines Mischgebiets, sondern ist nach der BauNVO (Fassung vom 23.1.1990) durch die jetzige Verkaufsfläche als "Sondergebiet Baumarkt" einzustufen.

## 5. BIOTOPSCHUTZ:

Der Zustand und etwaige Bedarf an Schutz- oder Pflegemaßnahmen der im Planungsbereich befindlichen, amtlich kartierten Biotope stellen sich folgendermaßen dar:

### Nr. 116 Flutmulde südlich Ried (beim Reiterhof):

Die Mulde ist nach § 6d(1) BayNatSchG geschützt und bedarf keiner weiteren Sicherung und Pflege.

### Nr. 117 Obstbaumallee am Schlößlweg:

Zur Sicherung der einzigen Obstbaumallee in Neuburg wird vorgeschlagen, diese als Naturdenkmal auszuweisen. Die Lücken sind durch Neupflanzung von Apfel-Hochstämmen regionaler Sorten zu schließen.

### Nr. 120 Lindengruppe nördlich der Donaubrücke:

Die vier Winterlinden sind als Naturdenkmal geschützt und bedürfen vorerst keiner weiteren gesetzlichen Schutzmaßnahme. Aktuelle erforderliche Pflegemaßnahmen wären Wurzelbelüftungen und als dauerhafte Schutzeinrichtung ein Sichern gegen Verdichtungen durch Tritt oder Befahren des Wurzelraums im Kronentraufbereich .

## 6. ALTLASTEN

Altlasten sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Die Bereiche von Tankstellen sollen jedoch bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf ihre Altlastenfreiheit bzw. unbedenkliche Nutzbarkeit hin überprüft und ggf. Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden und sind daher im Plan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Stadt Neuburg a.d. Donau 20.05.98

  
Huniar  
Oberbürgermeister

