

Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz"

---

Duplikat

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erläßt aufgrund Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) und § 5 Abs. 5 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2318, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.1984 (BGBl. I S. 1321) folgende, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 28.05.1985, Az.: 221/2-4652-ND-12-20 genehmigte

Änderungssatzung

§ 1

§ 1 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" vom 07.06.1979, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 08.05.1979 und in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 20.06.1979, wird wie folgt geändert.

Abs. 1 wird durch folgenden Text ersetzt:

- 1) In der Stadt Neuburg a.d. Donau wird das Gebiet mit der Begrenzung  
- entlang der Ost- bzw. Südwestgrenze des Sanierungsgebietes Kindergarten und weiter an der Nordseite des Schanzweges entlang bis zu dessen Einmündung in die Oskar-Wittmann-Straße / von da nach Westen an der Nord / bzw. Westgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 925 entlang / weiter an der Nordgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 922 / 923 / 928 / u. 929 / von da weiter an der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 929 und weiter an der Westgrenze Grundstück Fl.Nr. 929/2 (Einmündung Fischergasse in die Pferdstraße) und entlang an der Westgrenze Grundstück Fl.Nr. 911 bis an dessen Südwestecke / die Pferdstraße

überschreitend auf die Nordostecke Grundstück Fl.Nr. 939 / weiter an den Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 939 u. 938 / weiter bis zur Südwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 938 / über die Marienstraße zur Südostecke von Fl.Nr. 950 / entlang der Nord- und Ostgrenzen des Sanierungsgebietes "Schrannenplatz" bis zur Nordwestecke von Fl.Nr. 805 / entlang der Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 805, 898/3 und 832 / von dort entlang der Westgrenze von Fl.Nr. 833 bis zur Südwestecke von Fl.Nr. 834 / von dort weiter entlang der Süd- bzw. Südostgrenze von Fl.Nr. 834 bis zur Nordwestecke von Fl.Nr. 837 / entlang der Nordgrenze dieses Grundstücks über den "Grünen Bug" bzw. "Schwemmstraße" zur Südwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 887/2 (Untere Schanze) / von dort weiter entlang der Süd- bzw. Ostgrenze von Fl.Nr. 887/2 bis auf Höhe der Südostecke von Fl.Nr. 865 / von dort entlang der Westgrenzen von Fl.Nr. 865 und 866 bis zur Nordostecke von Fl.Nr. 870 / von dort an der Nordgrenze entlang bis zur Südostecke von Fl.Nr. 868/1 / von dort weiter an der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 868/1 und an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 2010/2 sowie an der Ostgrenze von Fl.Nr. 2010/5 entlang bis zur Grünauer Straße / von dort nach Westen wieder zur Nordostecke des Sanierungsgebietes "Kindergarten" -

förmlich als Sanierungsgebiet "Spitalplatz" festgelegt.

Abs. 2 wird durch folgende Grundstücke erweitert:

Fl. Nr.	Grundbuch Band    Blatt	Beschrieb im Grundbuch (Größe, Lage, Eigentümer)
879	174    6414	Schwemmgasse C 219 Wohnhaus, Hofraum, Garten Ehel. Otto u. Irma Saparutzki 1/2 Anteil Ehel. Leo u. Marie Hellebrandt 1/2 Anteil

Fl. Nr.	Grundbuch Band Blatt	Beschrieb im Grundbuch (Größe, Lage, Eigentümer)
880	144 5398	Schwemmgasse C 220 Wohnhaus, Nebengebäude Ehel. Franz u. Katharina Walch
887/4	128 4834	Schwemmgasse, Weg Stadt Neuburg a.d. Donau
887/5	128 4834	Untere Schanze, Weg Stadt Neuburg a.d. Donau
907/4	128 4834	Pferdstraße, Straße Stadt Neuburg a.d. Donau
910/3	93 3693	Pferdstraße C 211 Wohnhaus mit Laden, Hofraum Hans Stracka, Stuttgart 1/2 Anteil Margit Beck 1/2 Anteil
910/4	149 5568	Fischergasse C 232 Wohnhaus mit Laden, Nebengebäude, Hofraum, Garten Maria u. Karl-Heinz Lanig je 1/2 Anteil
910/6	87 3480	Fischergasse C 232 1/2 Wohnhaus, Nebengebäude Anna Reischl
911	157 5842	Pferdstraße C 212 Wohnhaus mit Laden (teilweise auf Flurstück Nr. 907/4), Hofraum Ehel. Heinrich u. Agnes Segerer
912	206 7534	Fischergasse C 233 Wohnhaus, Hofraum
913	206 7534	Fischergasse C 234 Schuppen, Stall, Hofraum Ehel. Roland u. Marlene Thiele
914	189 6963	Fischergasse C 235 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Christine Dreher

Fl. Nr.	Grundbuch Band	Blatt	Beschrieb im Grundbuch (Größe, Lage, Eigentümer)
919	179	6613	Fischergasse C 227 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Alois Reischl
920	151	5639	Fischergasse C 228 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Josef Kaufer
921	161	5984	Fischergasse C 229 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Ehel. Josef u. Therese Schack
922	165	6125	Fischergasse C 230 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Josef u. Mathilde Mathes
923	199	7281	Fischergasse C 231 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum Anna Weiß
925	80	3217	Oskar-Wittmann-Straße 12 u. Schwenngasse C 218 3 Wohnhäuser, Nebengebäude, Hofraum Garten Andreas u. Ernestine Huber
928	165	6123	Oskar-Wittmann-Straße 6 Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Theo Walter
929	151	5639	Fischergasse C 213 Wohnhaus mit Glaserei, Neben- gebäude, Hofraum Josef Kaufer
929/2	128	4834	Fischergasse, Straße Stadt Neuburg a.d. Donau

Die Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, den 26.03.1985  
Stadt Neuburg a.d. Donau

  
H u n i a r  
Oberbürgermeister



Hinweis auf § 15 (genehmigungspflichtige Vorhaben u. Rechtsvorgänge), § 17 (Vorkaufsrecht), § 18 (gemeindl. Grunderwerbsrecht), § 23 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen).

Bericht über die Gründe, die eine Erweiterung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" rechtfertigen (§ 5 Abs. 2 StBauFG)

G l i e d e r u n g:

1. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Spitalplatz und seine bisherige Abgrenzung
2. Abgrenzung des Erweiterungsgebietes und Maßnahmenplanung
3. Mitwirkung der Betroffenen und Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange
4. , Zeit- und Kostenplan
5. Schlußbemerkung

Anlagen:

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz"
2. Stellungnahme der Betroffenen und der Träger öffentl. Belange
3. Beschlüsse des Planungsausschusses und des Stadtrates

### 1. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Spitalplatz und seine bisherige Abgrenzung

Der Stadtrat hat am 17.01.1979 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Spitalplatz gemäß § 5 Abs. 1 StBauFG beschlossen. Diese Satzung wurde sodann von der Regierung von Oberbayern am 08.05.1979 genehmigt und am 20.06.1979 amtlich bekanntgemacht.

Das Sanierungsgebiet wurde so festgelegt, daß in Ergänzung zu den bereits vorher förmlich festgelegten Sanierungsgebieten "Schrankenplatz" und "Kindergarten" die Verbindungsstraße Grünauer Straße/Spitalplatz, das Gelände der ehemaligen Molkerei sowie der städtebaulich bedeutsame Bereich um die Spitalkirche und das Bürgerspital enthalten sind. Außerdem wurde der Bereich östlich der Fischergasse und der wesentliche Teil des Bauquartiers nördlich der Adlerstraße und des Schrankenplatzes in das Sanierungsgebiet einbezogen. Für diese Sanierungsgebiete wurde ein Sanierungsbebauungsplan erstellt, der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.04.1982 in Kraft getreten ist.

In der Fischergasse und der Schwemmgasse wurden seinerzeit nur die Grundstücke Fl.Nr. 887 bis 890, 916 bis 918 und 885, 886/2 und 884/3 in das Sanierungsgebiet mit einbezogen. Es handelte sich hierbei um diejenigen Grundstücke, bei denen Abbruch- und Neubaumaßnahmen durchgeführt werden sollten. Schwerpunkt der Maßnahmen war die Neubebauung des Bereiches östlich der Fischergasse, wo anstelle des bisherigen Straßenteilstückes, das zur Schwemmstraße führte ein neuer städtebaulicher Abschluß der Fischergasse mit zwei, um einen begrünten Innenhof gruppierten Wohn- und Geschäftshäusern gefunden wurde. Die Fischergasse selbst wurde lediglich durch eine etwas verbreiterte Gasse an die Adlerstraße angeschlossen, um in diesem, im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich eine gewisse Verkehrsberuhigung zu erzielen und andererseits die Erschließung der Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Adlerstraße sicherzustellen. Der restliche Teil der Fischergasse wie auch der Schwemmgasse und des Schanzweges wurden damals nicht in den förmlich festgelegten Bereich des Sanierungsgebietes mit einbezogen, weil dort zunächst keine Maßnahmen geplant waren.

## 2. Abgrenzung des Erweiterungsgebietes und Maßnahmenplanung

Im Zuge der Neubaumaßnahmen östlich der Fischergasse und im Bereich zwischen Schwemmgasse und Fischergasse (Fl.Nr. 917 und 916) wurde der Straßenkörper beschädigt, da die überbaubaren - und Verkehrsflächen wesentlich verändert wurden. Hier ist eine Instandsetzung und Neugestaltung der Straßen unumgänglich. Die Entwicklung nach Fertigstellung der wesentlichen Neubau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Spitalplatz hat allerdings gezeigt, daß eine Neugestaltung der Fischergasse, des Schanzweges und der Schwemmgasse insgesamt erforderlich wird.

In der Fischergasse zeigen sich nämlich Verdrängungseffekte hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs, die durch die Ausweisung des verkehrsberuhigten - und Fußgängerbereiches an der Adler- und Pferdstraße sowie am Schrankenplatz verursacht wurden. Ein Teil der Kraftfahrer benutzt vom Donaukai kommend die Fischergasse als abkürzende Durchgangsstraße um rasch zum Spitalplatz zu gelangen. Probleme ergaben sich auch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. In der Fischergasse waren im Hinblick auf die prekäre Parkplatzsituation während der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ca. 45 Senkrechtparkplätze entlang des nördlichen Gehsteiges angelegt worden. In der Folge wurden nicht nur diese Stellplätze sehr stark frequentiert, sondern auch die restlichen Bereiche der Straße immer stärker zugeparkt. Hierdurch trat eine nicht unerhebliche Belastung für die dortigen Bewohner ein, deren Wohn- und Schlafräume im wesentlichen zum Straßenraum hin orientiert sind. Die Anlieger haben daher schon 1984 die Neugestaltung der Fischergasse mit Reduzierung der Stellplätze und einer entsprechenden Anpflanzung von Straßenbegleitgrün zur Verbesserung des Wohnumfeldes beantragt. Der Stadtrat hat aufgrund dieses Antrages in seiner Sitzung am 24.07.1984 die von den Betroffenen vorgetragenen Planungsvorstellungen für die Fischergasse grundsätzlich gebilligt und die Verwaltung beauftragt, diesen Bereich in das Sanierungsgebiet "Spitalplatz" aufzunehmen. Darüber hinaus wurde angeregt, die Neugestaltung des Donaukais nach Möglichkeit im Rahmen der Sanierung durchzuführen.

Der Ausbau der Fischergasse mit Schwemmgasse und Schanzweg bis einschließlich des Donaukais ist aus städtebaulichen Gründen unbedingt erforderlich, um die oben beschriebenen Verdrängungseffekte zu vermeiden. Durch die Sanierungsmaßnahmen am Schranken- und Spitalplatz ist hinsichtlich der Ausstattung der öffentlichen Verkehrsbereiche ein verbessertes Niveau erreicht worden. Würden die nördlich angrenzenden Gebiete nun auf dem bisherigen Stand belassen, so würden sie schon rein optisch zu einem Randbereich "zweiter Klasse". Dies wäre aber besonders hinsichtlich des für das Stadtbild und als Verbindung zu den Naherholungsbereichen Englischer Garten und Nachtberghang so bedeutsamen Donaukais äußerst unerwünscht. Außerdem kann eine Verstärkung der Wohnnutzung, wie sie in den grundsätzlichen Sanierungszielen festgeschrieben wurde nur erreicht werden, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtzentrums auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden kann.

Die nunmehrige Abgrenzung des zu erweiternden Sanierungsgebietes Spitalplatz wurde so gewählt, daß die gesamte Fischergasse mit Schwemmgasse und dem Bereich westlich des Schanzweges in das Sanierungsgebiet mit einbezogen ist. Dies ermöglicht die geplante Neugestaltung der Verkehrsbereiche in diesem Gebiet einheitlich durchzuführen, wobei auch die möglicherweise auftretenden sanierungsbedingten Werterhöhungen einheitlich abgerechnet werden können. Eine förmliche Festlegung des Donaukais selbst ist nach Rücksprache mit der Regierung trotz der Bedeutung der dort geplanten Ordnungsmaßnahmen nicht erforderlich, weil sich diese auf den nördlichen Gehweg entlang des Donauufers beschränken werden, wo sich keine Anlieger befinden.

Die Stadt Neuburg plant in der Fischergasse in Anlehnung an die bereits neu gestaltete Pferd- und Adlerstraße die Gehwege neu herzustellen und zu pflastern, eine Straßenbeleuchtung entsprechend der im Sanierungsgebiet gewählten anzubringen sowie neue Parkstände parallel zu den Gehwegen der Fischergasse auszuweisen und zu pflastern, wobei diese durch die Pflanzung von ca. 15 kleinkronigen und zwei großkronigen Laubbäumen entsprechend gegliedert werden sollen. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 916, wo sich der Gehweg er-

weitert, soll die Platzsituation durch die Anlage eines Brunnens betont werden. Die übrige Verkehrsfläche in der Fischergasse bleibt nach wie vor geteert, sie muß im Zusammenhang mit der Erneuerung des Kanals und der Wasserleitung ebenfalls neu hergestellt werden.

Bei der Schwemmgasse und dem Schanzweg handelt es sich um reine Fußgängerverbindungen, die allenfalls in geringem Umfang von den Anliegern mit Pkw's befahren werden. Hier ist entsprechend der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Situation eine Pflasterung vorgesehen. Die Höhenplanung im Bereich der Schwemmgasse und am östlichen Ende der Fischergasse ist so vorzunehmen, daß der Altbaubestand an die im Rahmen der Sanierung errichteten Neubauten angeglichen wird. Insgesamt soll durch die Neugestaltung eine Beruhigung sowohl des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs erreicht werden. Dies und die verbesserte Ausstattung mit Straßenbegleitgrün soll die Wohnsituation in diesem historischen, angerartig aufgeweiteten Straßenzug und den angrenzenden Fußwegen aufwerten.

Am Donaukai ist im Zusammenhang mit der Erweiterung der Donaubrücke geplant, eine Fußgängerunterführung hinter dem südlichen Brückenaufleger als Verbindung vom Donaukai zum Nachtbergweg zu errichten. Mit dieser sehr wesentlichen Maßnahme würden die für die Naherholung und den Fremdenverkehr wichtigen Wanderwege entlang des nördlichen Donaufers vom Brandlbad bis zum Englischen Garten miteinander verbunden, ohne daß die stark frequentierte B 16 im Bereich der Donaubrücke überquert werden muß. Der Donaukai selbst hat durch die in den sechziger Jahren durchgeführte Beseitigung der wunderschönen Lindenallee eine schwere Beeinträchtigung und gestalterische Verarmung erlitten. Dies ist besonders bedauerlich, da er mit dem darüberliegenden Schloß und der Leopoldineninsel zu dem wichtigen städtebaulichen Bereich der Stadt Neuburg gehört, der seit Merian immer wieder in Stadtprospekten dargestellt und gewürdigt wird. Oberstes Ziel ist daher die Wiederherstellung der Lindenallee und eine gestalterische Verbesserung des Fußgängerbereiches am Donaukai. Diese Maßnahme kann allerdings erst durchgeführt werden, wenn der dort erforderliche Sammelkanal errichtet worden ist. Die Planungen müssen schon jetzt aufeinander abgestimmt werden, damit die Neu-

pflanzung der Allee ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang soll auch untersucht werden, wie der Straßenbelag und die Beleuchtungskörper sowie der Hochwasserschutzmauer neu gestaltet werden können.

### 3. Mitwirkung der Betroffenen und Ergebnis der Anhörung der Träger Öffentlicher Belange

Wie bereits ausgeführt, wurden die Maßnahmen in der Fischergasse von den Anliegern beantragt. In verschiedenen Betroffenenversammlungen und Anschreiben an die Grundstückseigentümer wurde von seiten der Stadt erklärt, daß diese Maßnahme im Rahmen der Stadtsanierung und nach förmlicher Festlegung des gesamten Bereiches durchgeführt werden sollte. Die Eigentümer und Mieter waren mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes einverstanden. Demgemäß sind auch bei der nochmaligen Anhörung, die nach dem Stadtratsbeschuß vom 04.12.1984 mit Schreiben vom 03.01.1985 erfolgte, keine Bedenken gegen die förmliche Festlegung des Gebietes vorgebracht worden. Bedenken und Anregungen hat lediglich ein Eigentümer wegen der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsbereiche im Bereich der Schwemmgasse, insbesondere der dortigen Höhenplanung vorgetragen (siehe Anlage).

Die beabsichtigte förmliche Festlegung wurde mit der Regierung von Oberbayern im Rahmen der letzten Amtstage im einzelnen abgesprochen. Die mit Schreiben vom 18.01.1985 angehörten Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die förmliche Festlegung des Bereiches und die Erweiterung des Sanierungsgebietes Spitalplatz erhoben (siehe Anlagen). Es besteht also sowohl das Einverständnis und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange, die das Vorhaben insgesamt begrüßt haben.

4. Zeit- und KostenplanZeitplan:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Neugestaltung der Fischergasse, Schwemmgasse und des Schanzweges;<br>Gesamtkosten: 705.000,-- DM                   | Mai 85 - Nov. 85 |
| 2. Planung zur Neugestaltung des Donaukais sowie Grunderwerb für Fußgängerunterführung;<br>Gesamtkosten: 18.000,-- DM | bis 1986         |
| 3. Fußgängerunterführung;<br>Gesamtkosten: 305.000,-- DM  | 1987             |
| 4. Neugestaltung des Donaukais;<br>Gesamtkosten: 455.000,-- DM  | 1988/89          |

Kosten (in Tausend)

	1985	1986	1987	1988	1989
1. Neugestaltung der Fischergasse, Schwemmgasse und des Schanzweges	705	---	---	---	---
2. Planung Neugestaltung Donaukai	---	10	---	---	---
3. Fußgängerunterführung	---	---	305	---	---
4. Neugestaltung Donaukai	---	---	---	200	255
<b>Gesamt</b>	<b>705</b>	<b>10</b>	<b>305</b>	<b>200</b>	<b>255</b>

### 5. Schlußbemerkung

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes Spitalplatz um die Fischergasse, die Schwemmgasse und den Schanzweg werden die ergänzenden Ordnungsmaßnahmen ermöglicht, die notwendig sind, um diesen städtebaulich wichtigen Bereich aufzuwerten und Verdrängungseffekte aus den südlich angrenzenden verkehrsberuhigten und Fußgängerbereichen zu vermeiden sowie die vorhandene Wohnnutzung zu verbessern. Die Maßnahmen gliedern sich dabei in zwei Abschnitte: einmal die kurzfristig durchzuführende Neugestaltung der Fischergasse und angrenzenden Bereiche und zweitens die erst im mittelfristigen Abstand folgende aber städtebaulich besonders bedeutsame Neugestaltung des Donaukais. Die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Neuburg sichergestellt, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist voll gegeben.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen kann die Stadtsanierung im nördlichen Bereich der Unteren Altstadt als abgeschlossen angesehen werden.