

Bericht über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" rechtfertigen (§ 5 Abs. 2 StBauFG) sowie Begründung zum Sanierungsbebauungsplan "Schrannenplatz/Spitalplatz/Kindergarten"

Verfasser:

Dipl.-Ing. Michael Gaenßler
Dr. Ing. Theodor Hugues, Architekten
Dipl.-Ing. Matthias Francke, Mitarbeiter
8000 München 80, Ismaninger Straße 71

Stadt Neuburg a.d. Donau
-Bauverwaltungsamt u. Planungsamt-
Dipl.-Ing. Hermann Benner
Roland Thiele

G l i e d e r u n g :

Quellenverzeichnis

- I. Vorgeschichte der Bauleit- u. Sanierungsplanung im Bereich der nördlichen Unteren Altstadt
 1. Vorplanung
 2. Förmliche Festlegung von Teilbereichen
 3. Bauleit- und Verkehrsplanung
 4. Vorbereitende Sanierungsmaßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet

- II. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz"
 1. Städtebauliche Situation
 2. Abgrenzung des Gebietes
 3. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
 4. Strukturelle und funktionelle Mängel
 5. Sanierungsziele
 6. Satzungsbeschluß
 7. Zusammenfassung der Bauleitplanung für die Sanierungsgebiete "Schrannenplatz", "Spitalplatz" und "Kindergarten"

- III. Bebauungsplanentwurf für die Sanierungsgebiete "Schrannenplatz", "Spitalplatz" und "Kindergarten"
 1. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
 2. Ergebnisse der Plangutachten
 3. Gründe der Planung
 4. Einzelmaßnahmen
 5. Ergebnis der Anhörung Träger öffentl. Belange
 6. Grünordnung

- IV. Gestaltungsverordnung

- V. Realisierung des Sanierungsbebauungsplanes Sozialplan
 1. Durchführung der Ordnungsmaßnahmen
 2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
 3. Durchführungsgrundsätze u. Sozialplan
 4. Bodenordnung

- VI. Zeit- u. Kostenplan

- VII. Schlußbemerkung

A n l a g e n :

1. a) Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz"
 - b) Satzung über den Sanierungsbebauungsplan "Schrannenplatz", "Spitalplatz" und "Kindergarten"
 - c) Satzungsbeschlüsse sowie Stellungnahmen des Sanierungsbeirats und der Betroffenen

2. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Grünauer Straße /Spitalplatz und im Bebauungsplanverfahren

3. a) Plangutachten für die Sanierungsgebiete "Schrannenplatz", "Spitalplatz"
 - b) Kolloquium
 - c) Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats für den Sanierungsbebauungsplan

4. a) Stadtratsbeschluß zur Durchführung des Sozialplans *)
 - b) Besprechungsergebnisse mit den betroffenen Eigentümern *)

5. Pläne
 - a) Bebauungsplan
 - b) Grünordnungsplan
 - c) Geltungsbereich der Gestaltungsverordnung
 - d) weitere Pläne

6. Fotos

*) Die Anlage 4 a + 4 b ist wegen ihres vertraulichen Charakters nur in den Amtsexemplaren zur Vorlage bei der Regierung von Oberbayern enthalten.

I. Vorgeschichte der Bauleit- u. Sanierungsplanung im Bereich der nördlichen Unteren Altstadt

1. Vorplanungen

Die Vorgeschichte der Sanierungsplanung im Bereich der Unteren Altstadt beginnt im Jahre 1971. Im Juni dieses Jahres wurde vom Stadtbauamt eine Studie zur Verkehrs- und Versorgungsstruktur der Stadt Neuburg a.d. Donau vorgelegt, deren wesentliche Elemente für diesen Bereich die Anlegung eines Tangentenvierecks um den Innenstadtkern und den Durchbruch vom Spitalplatz zur Grünauer Straße darstellten. Am 6.12.1971 wurde dann vom Stadtrat beschlossen, im Bereich der Unteren Altstadt vorbereitende Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchzuführen.

Es wurden weiterhin Untersuchungen zur Verkehrs- und Versorgungsstruktur angestellt, sowie Größe und Zustand der Gebäude, Grundstücke, Wohnungen und Betriebe untersucht. Zur Ermittlung von Grundsätzen für den Sozialplan gem. § 4 Abs. 2 StBauFG wurde ein Team von Soziologen (Asoplan München) eingesetzt.

Im Herbst 1972 wurde auf der Grundlage der Verkehrsstudie und einer Untersuchung zur künftigen Bedeutung der Stadt als Versorgungszentrum (Ingesta Köln) ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Gestaltung der Innenstadt - City - Neuburg a.d. Donau durchgeführt. Eine Synthese der Arbeiten der beiden Preisträger "Gruppe 70" Schulz und Zwerch, Augsburg und "Topos" Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung, München, wurde den Betroffenen vorgelegt.

Sowohl das Verkehrskonzept, als auch die städtebauliche Planung wurden in der Folge von den Betroffenen und einer sich bildenden Bürgerinitiative (Aktion Rettet die Innenstadt - ARDI-) kritisiert, wobei ein gewisser Zielkonflikt zwischen

der Verkehrsplanung, der Stärkung des Gebietes als zentraler Einkaufsbereich und der vorgesehenen Wohnnutzung sichtbar wurde.

2. Förmliche Festlegung von Teilbereichen

Die Stadt legte im März 1975 das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Unteren Altstadt vor, gleichzeitig wurden als erste Teilgebiete das Sanierungsgebiet "Schrannenplatz" mit Wirkung vom 12.12.1975 und das Sanierungsgebiet "Kindergarten" mit Wirkung vom 22.10.1975 förmlich festgelegt.

3. Bauleit- und Verkehrsplanung

Im Jahre 1975 wurden Verkehrsuntersuchungen durch die Verkehrsplaner Hans Billinger und Partner, Stuttgart, durchgeführt, die durch Untersuchungen des Stadtplanungsamtes ergänzt wurden. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen wurde dann vom Stadtrat unter teilweiser Berücksichtigung der Einwendungen der Betroffenen die Verkehrsplanung revidiert. Das Tangentenviereck in der ursprünglichen Form wurde aufgegeben und lediglich als Zu- und Ausfahrt zum Spitalplatz eine Verbindungsstraße zur Grünauer Straße vorgesehen.

Bebauungsplanentwürfe wurden für den Bereich der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete "Schrannenplatz" und "Kindergarten" erstellt. Im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange forderte das Landesamt für Denkmalpflege, die Regierung von Oberbayern und der Kreisheimatpfleger angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Bereiches die Erstellung eines Plangutachtens unter Einbeziehung des Spitalplatzes.

4. Vorbereitende Sanierungsmaßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet "Spitalplatz"

Die Sanierung des nördlichen Bereichs der Unteren Stadt wurde in den Jahren 1972 bis heute neben den genannten Planungen vor allen Dingen durch einen erheblichen Grunderwerb durch die Stadt vorbereitet. Kernstück der von der Stadt erworbenen Flächen und Angelpunkt für eine künftige Neubebauung ist dabei die ehemalige Molkerei, die an die Peripherie der Stadt verlagert wurde. Der Stadt gehören etwa 15.320 m², das sind 43,80 % der Fläche des Sanierungsgebietes. Davon wurden 9.305 m² (26,6 % der Fläche des Sanierungsgebietes) als vorbereitender Grunderwerb im Rahmen der Sanierung gekauft. Es handelt sich durchwegs um Anwesen mit baulichen Mängeln oder um Gebäude, die im Rahmen der Neuplanung abgebrochen werden müssen.

II. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz"

1. Städtebauliche Situation

Das Sanierungsgebiet gliedert sich im wesentlichen in drei Gebiete unterschiedlicher Baustruktur.

a) Gebiet nördlich der Adlerstraße und westlich des Schanzweges:

Die Baustruktur ist in diesem Gebiet kleinmaßstäblich dicht, evtl. vorhandene Wirtschaftshöfe sind meist mit Lagerschuppen verbaut. Die Nutzung ist vorwiegend Wohnnutzung, außerdem sind einige Kleingewerbebetriebe dort angesiedelt. Einige Gebäude in diesem Gebiet sind baufällig und leerstehend.

b) Gebiet östlich der Schwemmstraße bis zur Unteren Schanze:

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine lockere Bebauung aus mit dazwischenliegenden großen Grünflächen. In diesem Gebiet, das in seinen Abmessungen innerhalb der historischen Schanzbebauung liegt, befindet sich außerdem das Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebes. Die Bausubstanz ist im wesentlichen gut erhalten, lediglich im Süden befinden sich drei Gebäude in baufälligem Zustand.

c) Gebiet südlich der Adlerstraße, westlich der Schwemmstraße, östlich des Spitalplatzes:

Im Süden steht das Bürgerspital und als bedeutende städtebauliche Dominante der Unteren Stadt der Baukomplex der Spitalkirche. Diese Kirche ist Baudenk-

mal und ist umgeben vom Grünbereich des ehemaligen Friedhofes. Nördlich der Kirche befindet sich außerdem eine erhaltenswürdige alte Kirchenmauer. Dahinter, in Richtung Adlerstraße, schließt sich das Gelände des ehem. Königlichen Materialhofes an. Dort stehen die Betriebsgebäude einer Molkerei, die inzwischen abgesiedelt ist.

2. Abgrenzung des Gebietes

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus § 1 Abs. 1 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz".

Das Sanierungsgebiet wurde so festgelegt, daß in Ergänzung zu den bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebieten "Schrannenplatz" und "Kindergarten" die Verbindungsstraße Grünauer Straße/Spitalplatz das Gelände der ehem. 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 mit einbezogen.

3. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Am 21.1.1977 wurden die Träger öffentlicher Belange wegen der beabsichtigten förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" angehört (Anlage 2). Es sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen:

- a) Der Bauernverband erhebt keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, daß der landwirtschaftliche Betrieb Moggl ordnungsgemäß bewirtschaftet werden kann.

- b) Die Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung verlangt eine Beteiligung bei der Aufstellung der Bauleitplanung.
- c) Das Gesundheitsamt verlangt aus wohnungshygienischen Gründen eine aufgelockerte Bauweise und daß Gewerbebetriebe nur im beschränkten Maße und mit entsprechenden Auflagen zugelassen werden.
Weiterhin wird die Ausweisung entsprechender Grünanlagen und eines Kinderspielplatzes als wünschenswert erachtet. Die geplante Straße neben dem neuen städt. Kindergarten wird für gesundheitlich ungünstig, ja bedenklich erachtet, soweit nicht eine entsprechende Abschirmung möglich ist.
- d) Die Bezirksplanungsstelle regt an, ausreichende Pkw-Abstellplätze zu schaffen.
- e) Die Immissionsschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern begrüßt jede Sanierung, durch die sich eine Verbesserung der Wohnqualität in innerstädtischen Verdichtungszone erzielen läßt; sei es durch eine Minderung von Lärmbelästigungen, Erschütterungen etc. Deshalb wären bei Sanierungsmaßnahmen Überlegungen anzustellen, störende Gewerbebetriebe und stark frequentierte Straßenzüge aus solch einem Gebiet zu entfernen.
- f) Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern, des Landesamtes f. Denkmalpflege und des Kreisheimatpflegers siehe Anlage 2.

Der Stadtrat hat am 28.3.1977 einstimmig beschlossen, die Verwaltung mit der Prüfung und etwaigen Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Grünauer Straße/Spitalplatz zu beauftragen.

4. Strukturelle und funktionelle Mängel

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergab sich, daß im Untersuchungsgebiet zahlreiche Mängel und Probleme vorhanden sind, deren Beseitigung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig machen. So ist die Bausubstanz im Bereich des Teilgebietes 1 a in schlechtem bis baufälligem Zustand, die Bebauungsdichte im südlichen Teil des Bereiches 1 b so groß, daß eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebäude nicht vorhanden ist. Außerdem sind einige Grundstücke nur durch Wegerecht über andere Grundstücke zu erreichen. Die großen leerstehenden Betriebsgebäude der abgewanderten Molkerei können nicht mehr sinnvoll genutzt werden und bilden einen verödeten Bereich vor der Heilig-Geist-Spalkirche. Das gesamte Gebiet ist nur schlecht erschlossen und behindert in Struktur und Baubestand die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentrumsfunktionen der Unteren Altstadt.

5. Sanierungsziele

Mit Hilfe der Sanierung sollen vor allem Maßnahmen durchgeführt werden, die die bestehenden Probleme in dem Gebiet der Unteren Stadt sowie folgende Verbesserungen zum Ziel haben:

- a) Schaffung neuer Wohnqualität durch Modernisierung alter Wohnungen und Bildung neuer Wohnmöglichkeiten, sowie Verbesserung des Wohnumfeldes

- b) Bildung neuer Arbeitsplätze durch Schaffung neuer Büro- und Geschäftsflächen im Gebiet der Unteren Altstadt
- c) Verbesserung der Verkehrssituation für den Fußgänger- und Fahrverkehr, sowie für den ruhenden Verkehr

6. Satzungsbeschluß und Genehmigung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Besprechungen beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.1.1979 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" (siehe Anlage Nr. 5)

Die Regierung von Oberbayern hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" mit Schreiben vom 8.5.1979 - Az.: 221-61042 allg. 51 - unter der Auflage genehmigt, daß die Grundstücke Fl.Nr. 906, 907, 908, 909, 910, 938 u. 939 in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes mit einbezogen werden.

7. Zusammenfassung der Bauleitplanung für die Sanierungsgebiete "Schrannenplatz", "Spitalplatz" u. "Kindergarten"

Aufgrund der Untersuchungen und Gutachten, die für den Bereich der Unteren Altstadt erarbeitet wurden, ist deutlich zu erkennen, daß in den drei Sanierungsgebieten "Schrannenplatz", "Spitalplatz" und "Kindergarten" starke strukturelle und funktionale Verflechtungen bestehen. Zugleich gibt es in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes Mängel und Probleme, zu deren Beseitigung ein umfassendes Sanierungsprogramm realisiert werden müßte. Insgesamt gesehen kann das Gebiet seine Funktion als Versorgungszentrum der Unteren Altstadt und ihres Verflechtungsbereiches, sowie als attraktiver Anziehungspunkt für das Einzugsgebiet Neuburgs nicht erfüllen. Die infrastrukturelle Erschließung ist unzureichend und verworren. Die Erschließung des Gebietes erfolgt vor

allem über die Pferd- und Adlerstraße von Norden, die Weinstraße von Westen und die Hirschenstraße von Süden. Eine Anbindung zum Industriegebiet und zur östlichen Vorstadt besteht nicht. Die Freiflächen auf dem Spitalplatz und dem Schrankenplatz werden ausschließlich als Parkflächen für den ruhenden Verkehr verwandt. Die Fußwegverbindungen erfordern zahlreiche Straßenüberquerungen und führen meist über zu schmale Gehsteige. Eine wesentliche Fußwegverbindung für die Schüler der Ostendschule geht vom Englischen Garten im Norden über die Grünauer Straße, durch die Schwemm- und Fischergasse zum Spitalplatz. Eine weitere Verbindung führt über die Schwemmstraße, den Schanzweg durch das Krollgäßchen zur Grünauer Straße.

Die Sicherheit der Fußgänger in diesem Bereich ist nicht in genügendem Maße gewährleistet. Um eine sinnvolle Neuordnung des Fußgänger- und Fahrverkehrs zu ermöglichen und eine Koordinierung der Sanierungsmaßnahmen zu erreichen, empfiehlt es sich, die drei Sanierungsgebiete in einem Sanierungsprogramm zusammenzufassen.

III. Bebauungsplanentwurf für die Sanierungsgebiete "Schrannenplatz", "Spitalplatz", "Kindergarten"

1. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die genannten Sanierungsgebiete und darüber hinaus die Restfläche des nordöstlichen Schanzenkopfes.

Die Abgrenzung wurde so gewählt, daß eine umfassende und sinnvolle Neuordnung der Verkehrssituation ermöglicht wird und eine Reihe von besonders vordringlichen Maßnahmen mit den verfügbaren Mitteln in Verbindung mit dem Städtebauförderungsgesetz in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden kann (Satzungsentwurf siehe Anlage 2).

2. Ergebnisse der Plangutachten

Entsprechend dem Votum der Träger öffentlicher Belange wurde mit einem Plangutachten für die o.g. drei Gebiete im Bereich der nördlichen Unteren Altstadt die Neuplanung für diesen Bereich eingeleitet. An diesem Gutachten nahmen die Planungsbüros Dipl.-Ing. Gaenßler und Dr. Ing. Hugues, Dipl.-Ing. Karg und Dipl.-Ing. Schraud sowie Dipl.-Ing. G. Knopp und Dipl.-Ing. F.P. Schott, alle München, teil. Die Ergebnisse der Gutachten wurden von Herrn Dipl.-Ing. Helmut v. Werz zusammengefaßt und in einem Kolloquium (Anlage 3 b) mit dem Stadtrat, der Stadtverwaltung und Vertretern des Einzelhandelsverbandes sowie der Bürgerinitiative "ARDI" diskutiert. Am 19.9. und 3.10.1978 hat der Stadtrat dann die grundsätzlichen Planungsvorgaben für den Bebauungsplanentwurf und die Vergabe der Bauleitplanung an das Planungsbüro Dipl.-Ing. Gaenßler und Dr. Ing. Hugues, München, beschlossen. Die Planungsvorgaben des Stadtrates und die Empfehlungen

des Plangutachtens wurden im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt (Plangutachten: Anlage 3 a; Stadtratsbeschlüsse vom 19.9. u. 3.10.1978 Anlage 3 c):

a) Schrannenplatz

Das Schloßtheater auf dem Schrankenplatz soll abgebrochen werden, der südliche Abschluß besteht in dem wiederzuerrichtenden Gebäude an Stelle der alten Mazillisschule, so daß der Schrankenplatz seine ursprüngliche, historische Form erhält. Die Nutzung des Schrankenplatzes als verkehrsberuhigte Zone und Marktplatz ist ein wesentlicher Punkt der Plangutachten.

b) Verbindung Schrankenplatz/Spitalplatz

Schrannenplatz und Spitalplatz zusammen sollen entsprechend ihrer geschichtlichen Bedeutung eine optische und funktionelle Einheit bilden und ein Gegengewicht zum Zentrum der Oberen Stadt darstellen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Sichtbeziehung von der Heilig-Geist-Spalkirche über den Schrankenplatz zur Oberen Stadt.

c) Erschließung des Sanierungsgebietes

Die Aufgabe des Plangutachtens, die Möglichkeiten der Verlängerung der Hirschenstraße zur Grünauer Straße hin zu prüfen, hat das Ergebnis gebracht, daß die Anbindung der Unteren Stadt auf diese Weise an die östliche Vorstadt möglich ist. Bei der Durchführung der Verlängerung der Hirschenstraße zur Grünauer Straße ist es richtig, die Straße im Bereich der Anknüpfung der Adlerstraße abzuknicken, um damit eine überzeugende gestalterische Lösung für den Spitalplatz und eine Bremswirkung für den Verkehr zu ermöglichen.

d) Maßstäblichkeit der Bebauung

Die Maßstäblichkeit der Baustruktur sollte sich an der vorhandenen Bausubstanz orientieren, Monofunktionen o.ä. (Warenhaus) im Bereich des Spitalplatzes sollten auf alle Fälle vermieden werden, eine Beibehaltung und Ausweitung von Wohnen und Grün im gesamten Bereich angestrebt werden.

3. Gründe der Planung

Die Planung versucht, auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und Plangutachten eine Neuordnung im Bereich der Unteren Altstadt zu schaffen, welche die Verkehrssituation bereinigt, die strukturellen Mängel beseitigt und die Attraktivität des Stadtkerns entscheidend steigert. Ausgehend von der gegebenen Situation der unmittelbaren Nachbarschaft eines kleinstädtischen Wohngebietes im Schanzbereich zum eigentlichen Geschäftszentrum um die beiden Stadtplätze Schrankenplatz und Spitalplatz wurde etwa entlang der historisch gewachsenen Trennungslinie (Fischergasse - Schwemmstraße) die Grenze der beiden Nutzungen "Kerngebiet" (§ 7 BauNVO) und "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) gezogen.

Die Ausweisung eines Kerngebietes in der vorliegenden Form ist nicht nur nach der vorhandenen Struktur, sondern aufgrund des vorgegebenen Sanierungszieles, der Stärkung der Zentrumsfunktionen (Mittelzentrum) in der Unteren Altstadt, zwingend erforderlich. Andererseits soll auch das vorhandene Wohngebiet, das aus Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Kindergarten besteht, erhalten und durch die Ausweisung als

allgemeines Wohngebiet geschützt werden.

Gründe, die eine Überschreitung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen, sind im einzelnen im Bericht und im Bebauungsplan dargestellt. Die Überschreitungen werden zudem in wesentlichen Teilen durch die flächenmäßig nicht mitberechneten, großen Fußgängerzonen und öffentlichen Grünflächen ausgeglichen. Insbesondere wurde versucht, folgende Sanierungsziele zu ermöglichen:

a) Lösung der anstehenden Verkehrsprobleme

Verlängerung der Hirschenstraße bis zum Anschluß an die Grünauer Straße für die dringend nötige Erschließung des Gebietes von Osten.

Verbindung der Hirschenstraße mit Weinstraße.

Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone in der inneren Stadt durch Ausbildung eines Fußgängerbereiches zwischen Spitalplatz und Schrankenplatz.

Ersatz und Neuschaffung von Parkplätzen in Tiefgaragen.

b) Aufwertung und Belebung des Zentrums der Unteren Stadt

Neuschaffung eines Marktplatzes auf dem Schrankenplatz als Zentrum der Unteren Stadt.

Sanierung der überalterten und zum Teil baufälligen Gebäude und Neubau entsprechend dem neuen Ordnungskonzept.

Neubau von Wohnungen und Modernisierung von altem Bestand zur Belebung der Innenstadt.

Neuschaffung von Geschäften und Büroräumen zur Anhebung der Attraktivität des Zentrums.

c) Gestalterische Maßnahmen

Erhaltung der vorhandenen, heterogenen Baustruktur in ihrer spezifischen Kleinteiligkeit.

Betonung der Bedeutung des Zentrums in der Unteren Stadt durch eine entsprechende Gebäudehöhenentwicklung.

Freihalten der optischen Achse zwischen Spitalkirche und Oberstadt (Schloßsturm) zur gestalterischen Anbindung an die Obere Stadt. Gestaltung der Freiflächen mit ortsüblichen Materialien bzw. Begrünung, um Erholungsmöglichkeiten im Stadtkern neu zu schaffen.

4. Einzelmaßnahmen

a) Erschließung des Gebietes

Dringend erforderlich für die Erschließung des Sanierungsgebietes ist eine Verbindung von der Hirschenstraße über den Spitalplatz zur Grünauer Straße, ebenso wie eine Verlängerung der Weinstraße bis zur Anbindung an die Hirschenstraße. Die beiden Straßen müssen beiderseits mit einem ausreichend breiten Gehsteig versehen werden. Zwei Bushaltestellen zur besseren Anbindung des Einzugsbereiches an das Versorgungszentrum sollen am Spitalplatz eingerichtet werden. Der Schrankenplatz und die direkte Verbindung zum Spitalplatz soll als verkehrsberuhigter Fußgängerbereich ausgebildet werden.

b) Maßnahmen in den einzelnen Bereichen

aa) Schrannenplatz

Zur Einrichtung des dringend erforderlichen Marktplatzes und zur Wiederöffnung der städtebaulich bedeutsamen Blickachse Spitalkirche - Schloß ist es notwendig, das Gebäude des ehemaligen Schloßtheaters am Schrankenplatz abzureißen. Der Platz soll einheitlich befestigt und beleuchtet werden und durch eine entsprechende Gestaltung mit einem Brunnen und mit Bäumen ein attraktives Aussehen erhalten, das in seiner Gesamterscheinung einen schlichten und zurückhaltenden Charakter aufweisen sollte.

Die Neubauten der Raiffeisenbank (Fl.Nr. 944) und des Schuhhauses Sens (Fl.Nr. 782) sowie der Wiederaufbau des unter Denkmalschutz stehenden Gasthofes Pfafflinger wurden im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen durchgeführt.

Der südliche Platzabschluß zur Weinstraße soll durch ein freistehendes, neu zu errichtendes, zweigeschossiges Gebäude erreicht werden. Es sollte vollständig der öffentlichen Nutzung dienen.

Im Erdgeschoß ist das Gebäude mit Arkaden umgeben, die eine optische Anbindung an das Gebiet südlich des Schrankenplatzes im Bereich der Schmid- und Mazillisstraße unterstreichen. In diesem Gebäude ist gleichzeitig die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage unter dem Schrankenplatz eingeplant. Die Stadt wird das entsprechende Grundstück dazu an einen geeigneten Interessenten vergeben.

bb) Baugruppe Fl.Nr. 783, 784, 803, 804

(östlich der ehem. Mazillisschule)

Sämtliche Gebäude in diesem Bereich weisen erhebliche Mängel in der Baustruktur und in der Ausstattung auf und sind abbruchreif. In Gesprächen

wurde geklärt, daß die Eigentümer am Abbruch und Neubau ihrer Anwesen interessiert sind. Außerdem wird von allen eine Grundstücksvergrößerung gewünscht, die durch den Ankauf von stadteigenem Grund und durch freiwillige Grundstücksregulierungen ermöglicht wird. Die Neubebauung faßt die Nordseite der Verlängerung der Weinstraße ein. Die Gebäude sollen im Erdgeschoß Geschäftsnutzung bzw. eine Gaststätte enthalten.

cc) Baulücke Fl.Nr. 782 (westl. Pfarrhaus)

Zur einheitlichen Begrenzung der Weinstraße ist eine Schließung der Baulücke zwischen dem Pfarrhaus und dem Schuhhaus Sens erforderlich. Das Grundstück ist dreigeschossig zu bebauen und muß im Erdgeschoß Geschäftsnutzung erhalten. Die Arkaden des Pfarrhofes werden fortgesetzt.

dd) Ecke Weinstraße - Hirschenstraße, Fl.Nr. 802

Auf diesem Grundstück wurde im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme der ehemalige Pfarrhof neu errichtet. Die Möglichkeit, den Baukörper nach Süden bis zum Anschluß an das Gebäude Fl.Nr. 801 zu verlängern, wird im Bebauungsplan vorgesehen.

ee) Baugruppe Fl.Nr. 896 (Hiermeier), 897 (Winkler), 898 (Cafe-Central), 897/2 (Stadt Neuburg, ehem. Sens-Anwesen) 896/2 u. 896/3 (Naßler)

Ein Teil der Gebäude weist kleinere Baumängel sowie erhebliche Ausstattungsmängel auf, insbesondere das nun städt. ehem. Sens-Anwesen. Im Zuge der Neugestaltung der Fußgänger Verbindung vom Spitalplatz zum Schrankenplatz soll der westliche Teil dieser Baugruppe zum Schrankenplatz hin neu geplant werden. Die Neubebauung und Erweiterung ist im Norden zur Adlerstraße hin 3-geschossig vorgesehen. Nach Süden soll ein 2-geschossiger Bau einen kleinen Innenhof abschließen.

Als Nutzung sind Läden, Büros, ein Café und Wohnungen vorgesehen. Die geplanten Neubauten sind kurzfristig nicht realisierbar (sh. Ergebnis der Einzelanhörung zum Sozialplan). Daher wurden die bestehenden Gebäude als Bestand gekennzeichnet. Auf Dauer ist jedoch eine Neubebauung in der im Bebauungsplan festgelegten Weise geplant, wobei das städt. Grundstück Fl.Nr. 897/2 nur mehr teilweise überbaubar bleibt und der Rest zur öffentlichen Verkehrsfläche geschlagen wird.

ff) Nördlicher Abschluß Schrammenplatz (Fl.Nr. 938 Neumeier, Fl.Nr. 908-910 Merz-Meier)

Das Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 938 weist eine wichtige städtebauliche Position im Verhältnis zum neugestalteten Schrammenplatz auf. Außerdem hat es große bauliche Mängel. Aus diesem Grunde soll es abgebrochen werden und in drei Geschossen in Anlehnung an das Nachbargebäude auf Grundstück Fl.Nr. 939 wieder aufgebaut werden.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 908 u. 910 befindet sich die ehemalige Eisenhandlung und das Haushaltwarengeschäft der Fa. Merz-Meier. Teile dieses Betriebes, insbesondere der Eisenwarenhandel und der Sanitäreinrichtungssektor wurden ins Gewerbegebiet an der Grünauer Straße verlegt. Das Geschäftshaus weist insbesondere in den rückwärtigen Teilen und den aneinanderggebauten, teilweise hölzernen Lager-schuppen, erhebliche bauordnungsrechtliche Mängel auf, die einen mind. teilweisen Abbruch unaufschiebbar machen. Bei einem Weiterbestehen dieser Gebäude-teile ist eine wirksame Brandbekämpfung im Innenbereich des Baublocks Adlerstraße/Fischergasse nicht gegeben. Außerdem findet sich dort eine unzureichende Belichtung mit engen Reihen u.ä.

Bei der Neuplanung dieses Areals ist darauf geachtet worden, daß hier eine große freie Hoffläche entsteht, die die sanitären und hygienischen Zustände erheblich verbessert. Das Gebäude selbst am Schrankenplatz wird in der Höhenentwicklung entsprechend dem alten Zustand wieder aufgebaut und könnte durch die Neugestaltung der Fassaden einen großen Beitrag zur einmaligen Situation des Schrankenplatzes liefern. Das Gebäude an der Straße erhält im rechten Winkel dazu nach hinten einen zweigeschossigen Anbau, der im Erdgeschoß ein teilweises Parkdeck beinhaltet.

gg) Nördliche Adlerstraße bis zur Fischergasse,
Fl.Nr. 899, 903, 915 (Alueda-Markt)

Die hier stehenden Häuser und Schuppen befinden sich teilweise in schlechtem bis baufälligem Zustand. Sie sind nicht oder nur in ungenügendem Maße unterkellert. Durch teilweisen Abbruch ist eine weitgehende Entkernung des inneren Bereiches möglich. Eine neue Bebauung ist ein- und zweigeschossig vorgesehen. In diesem Bereich entsteht ein Lebensmittelgeschäft.

hh) Abschluß Fischergasse Fl.Nr. 887, 888, 889, 890

Die Gebäude einer inzwischen abgesiedelten Schreinerei standen leer und waren in schlechtem Bauzustand. Sie sind daher abgebrochen worden. Ein begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz wird zur Adlerstraße und zur Fischergasse hin mit einem zweigeschossigen Wohngebäude abgeschlossen. Die Grundstücke wurden dazu entsprechend aufgeteilt und an geeignete Interessenten verkauft.

ii) Baugruppe Fischergasse - Schwemmgasse,
Fl.Nr. 916, 917, 918

Das Haus auf Fl.Nr. 917 ist baufällig. Nach einer freiwilligen Grundstücksregulierung zur Schaffung bebaubarer Grundstücksflächen erfolgt eine Neubebauung an der Fischergasse. Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 916 u. 917 bestehenden Häuser sind daher als abzubrechend gekennzeichnet.

jj) Schwemmgasse - Schanzweg

Die Gebäude auf den Fl.Nrn. 885, 886/2 u. 884/3 weisen einen schlechten bis ruinösen Bauzustand auf. Sie mußten abgebrochen werden. Um nutzbare und bebaubare Grundstücksflächen zu erhalten, sind einige freiwillige Grundstücksregulierungen sowie der teilweise Verkauf der Grundstücke (Fl.Nr. 886/2 und 884/3) notwendig. Am Schanzweg ist im Anschluß an Fl.Nr. 884 eine zweigeschossige Wohnbebauung möglich und wünschenswert.

kk) Kindergarten

Der Bau des Kindergartens wurde im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme durchgeführt. Nach Fertigstellung der Straßenverbindung Hirschenstraße zur Grünauer Straße und dem bereits durchgeführten Abbruch des baufälligen ehem. Marienheims (Fl.Nr. 873) kann der Freibereich des Kindergartens bis zum Lärmschutzwall erweitert werden.

ll) Verlängerung der Hirschenstraße zur Grünauer Straße
im Bereich der Unteren Schanze

Da es sich bei der Schanze um ein historisches Festungsbauwerk handelt, ist darauf Wert gelegt worden, es so weit wie möglich zu erhalten. Die

neue Trasse im Bereich des Durchbruches liegt aus Gründen der notwendigen Höhenanschlüsse an der Grünauer- und an der Schwemmstraße tiefer als der jetzige Schanzweg. Dadurch ergibt sich sowohl östlich des Kindergartens als auch westlich des Wohngebietes auf der Unteren Schanze die Möglichkeit, durch die notwendigen Abböschungen einen Lärmschutzwall zu errichten. Allerdings soll die Form der Böschungen derjenigen der alten Schanze entsprechen. Im Zusammenhang mit dieser neuen Trasse muß eine Fahrerschließung für die Untere Schanze gebaut werden. Sie verläuft östlich der Verbindungsstraße als Rampenbauwerk und ist lediglich für den Anliegerverkehr gedacht. Die neue Straße erhält an der östlichen Seite einen niveaugleichen Bürgersteig, der zur Grünauer Straße führt. auf der westlichen Seite liegt der Bürgersteig auf dem Niveau der ehemaligen Schanze und führt in einem leichten Gefälle nach Westen auf die Grünauer Straße.

mm) Untere Schanze

Die Häuser auf den Grundstücken Fl.Nr. 868, 870 u. 2010 befinden sich in schlechtem bis ruinösem Bauzustand. Sie werden abgebrochen. Die Stadt hat dort die notwendigen Flächen für den Bau der Erschließungsstraße zur Grünauer Straße sowie einer Auffahrt zur Unteren Schanze erworben.

An der Schwemmstraße stehen drei Häuser (Fl.Nr. 854, 855 u. 861) in schlechtem Bauzustand und mit zahlreichen Ausstattungsmängeln. Die Häuser werden abgebrochen und die Einfahrt zum Schanzweg wird angemessen erweitert (Anliegerstraße; Zufahrt für Bewohner, Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.).

nn) Die Verwaltungs- und Betriebsgebäude der ehemaligen Molkerei wurden abgebrochen. Sie behinderten in Struktur und Bestand die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentrumsfunktionen der Stadt in hohem Maße. Ebenfalls abgebrochen werden muß die Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 894/3 der Gemarkung Neuburg. Eine Tiefgarage an dieser Stelle soll den Bedarf an Stellplätzen weitgehend decken. Darüber sollen zwei- bis dreigeschossige Gebäude entstehen, die mit einem Nutzungsangebot von Wohnungen, Läden und Büros einen erheblichen Teil zur Aufwertung der Unteren Stadt beitragen. Der Grünbereich wird in Bezug zur Heilig-Geist-Spitalkirche neu gestaltet und mit einem Kinderspielplatz versehen. Der vorhandene Busparkplatz wird in den Außenbereich verlegt. Bushaltestellen werden im Bereich des Spitalplatzes ausgewiesen.

5. Ergebnis der Anhörung Träger öffentlicher Belange

Siehe Anlage! (StR-Beschluß vom 24.07.1979 Nr. 288/79 "Erörterung der Stellungnahme Träger öffentlicher Belange" und StR-Beschluß vom 27.11.1979 Nr. 425/79 "Ergebnis der öffentlichen Auslegung")

6. Grünordnung

a) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Am Spitalplatz ist ein Baum im Bereich der Tiefgarage vorgesehen. Für ihn ist ein ausreichend

großer Wurzelraum, gegebenenfalls unter Verzicht auf zwei Tiefgaragenplätze zur Verfügung zu stellen. Entwässerung ist vorzusehen.

- Im alten Friedhof südlich der Spitalskirche sind Bäume zur Gerüst- und Raumbildung zu pflanzen. Die Einfassungsmauer ist an geeigneten Stellen mit Spalieren auszustatten und zu beranken.
- Die Pflanzung von Rankern an Häusern im Stadtzentrum wird empfohlen.
- In Hausgärten werden keine zu pflanzenden Gehölze ausgewiesen.

b) Pflanzenarten (Auswahl)

aa) Groß- und mittelkronige Bäume

(Abkürzungen soweit Bestand und oder Planausweisung)

AP	Apfel	
BI	Birke	Betula verrucosa
FI	Fichte	Picea abies und pungens (Neupflanzung nicht empfohlen)
KI	Kiefer	Pinus silvestris
NU	Walnuß	Juglans regia
PA	Pappel	Populus spec.
RO	Robinie	Robinia pseudoacacia
-	Mehlbeere	Sorbus intermedia
ES	Esche	Fraxinus excelsior
-	Hainbuche	Carpinus betulus
AH	Spitzahorn	Acer platanoides

bb) Klein- bzw. Kugelkronige Bäume

HD	Hagedorn	Crataegus carrierei
KA	Kugelahorn	Acer plat. 'Globosum'

- Kugelrobinie	Robinia pseud. 'Umbraculifera'
KS Zierkirsche	Prunus subhirtella Fukubana Hst

cc) Decksträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rainweide	Ligustrum vulg. 'Atrovierens'
Traubenkirsche	Prunus padus
Wasserschneeball	Viburnum opulus

dd) Ziersträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Feuerahorn	Acer ginnala
Forsythie	Forsythia intermedia
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Zierapfel	Malus div. Arten
Flieder	Syringa div. Arten u. Sorten
Kätzchenweide	Salix caprea mas

ee) Kletter- und Schlingpflanzen

vorallem zur Berankung der Mauern im alten Friedhof

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis montana rubens
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera diverse
Glyzine	Wistaria sinensis
Kletterrosen	diverse
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

c) Mindestgröße u. -qualität der Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

aa) Groß- und mittelkronige Bäume

- Alleebäume, Solitärhochstämme und Solitärstammbüsche, 4 bis 5 mal verpflanzt. Ballenware wird empfohlen, Stammumfang 25/30 cm, Höhe 400 - 450 cm.
- Für Pflanzungen in den befestigten Flächen der Fußgängerzone wird ein Stammumfang von mind. 30/35 cm empfohlen.
- Solitärstammbüsche sind nur in Grünanlagen zu verwenden.

bb) Kleinkronige Bäume

- Solitärhochstämme der Arten Acer oder Robinia 4 bis 5 mal verpflanzt. Ballenware wird empfohlen, Stammumfang 20/25 cm.
- Solitärhochstämme der Art Crataegus 4 mal verpflanzt, Ballenware wird empfohlen, Stammumfang 18/20 cm.

cc) Solitärsträucher, 3 mal verpflanzt, Ballenware wird empfohlen, Höhe 150 - 250 cm.

dd) Sträucher und Junggehölze:

2 mal verpflanzt, je nach Art 80 - 150 cm.

d) Mindestpflanzabstände

aa) Bäume

- von Wohngebäuden 4,0 m
- von Garagen 2,0 m

- von Grundstücksgrenzen 2,0 m, bei Zustimmung des Nachbarn 1,0 m
- von Straßenbordstein und befestigten Wegen 1,0 m
- Großkronige Alleebäume untereinander 7,50 m
- Kleinkronige Alleebäume untereinander 5,00 m

bb) Sträucher

- von Grundstücksgrenzen bei erreichbarer Höhe über 2,00 m, 2,00 m, bei Zustimmung des Nachbarn 1,00 m,
- untereinander und von befestigten Wegen 1,00 m

e) Oberbodenbedarf

- aa) Pflanzgruben sind in nachfolgenden Größen auszuheben und mit Mutterboden zu verfüllen

	Gruben \varnothing	Grubentiefe
- großkronige Bäume	2,0 m	1,2 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m	0,8 m

- bb) Gehölzpflanz- und Rasenflächen sind mit Mutterboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

- Gehölzpflanzflächen 0,40 m
- Rasenflächen 0,25 m

- cc) Die zu begrünenden Tiefgaragendachflächen sind wie folgt zu überdecken:

- Wurzelschutzfolie auf Schutzestrich
- 15-20 cm Filterschicht
- Trennvlies

- Kunststoffwirkgewebe
(nur unter Gehölzpflanzflächen zur besseren Verankerung der Gehölze)
 - sandig-humoser Oberboden für Rasenflächen
20-30 cm, Gehölzflächen 40-60 cm
- Ent- und Bewässerung ist vorzusehen.

f) Straßen-, Platz- und Wegebeläge

Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an den in der oberen Altstadt verwendeten Materialien. Sie haben das Ziel, das Ortszentrum der Unterstadt durch Material und Verarbeitung aufzuwerten und aus dem übrigen Baugebiet herauszuheben.

Festsetzungen werden nur für das Sanierungsgebiet Schrankenplatz und den Spitalplatz getroffen.

Die Gestaltung dieser Bereiche erfordert eine gesonderte Planung. Auf die Vorschläge im Plangutachten wird verwiesen.

<u>Material:</u>	<u>Verwendungszweck:</u>	<u>Verwendungsort:</u>
Asphalt	Fahrbahn d. Haupterschließungsstr.	Weinstraße Hirschenstraße bis Grünauer Straße
Granit-Großsteinpflaster	Fahrbahnen der Nebenerschließungsstr., Stellplätze und Busbuchten sowie Entwässerungsrinnen entlang der Haupterschließungsstr.	Weinstraße, Adlerstraße von Hirschenstraße bis Schrankenplatz
Kalkgroßsteinpflaster	Gliederung und Pflasterung der Platzflächen	Schrankenplatz, Fußgängerzone zum Spitalplatz, Spitalplatz

<u>Material:</u>	<u>Verwendungszweck:</u>	<u>Verwendungsort:</u>
Kleinpflaster Kalk oder gelber Granit	bei Bedarf wie vor	wie vor
Klinker	Belag für Platz- gliederung u. Geh- wege	Schrannenplatz und Gehwege an der Pfalz-, Adler, Wein- u. Hirschenstraße
Bordsteine Kalk/Granit	nur zur Begrenzung der Fahrstraßen	nicht im Bereich Schrannenplatz
Poller Pflasterrinnen -bänder aus Kalkstein, Ketten	zur Trennung von Fahr- und Fußgänger- verkehr	Schrannenplatz evtl. auch am Spitalplatz

V e r o r d n u n g

der Stadt Neuburg a.d.Donau über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen im Bereich der Unteren Altstadt in Neuburg a.d.Donau vom 9.4.1980

Zum Schutz des Stadtbildes, insbesondere im Hinblick auf die landschaftliche, städtebauliche und bauliche Gestaltung, erläßt die Stadt Neuburg a.d.Donau aufgrund Art. 107 Abs. 1 und 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 10.03.1980, Nr. 30 -602-5, genehmigte und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Neuburg a.d.Donau Nr. 14 am 9. April 1980, S. 69 ff bekannt gemachte Verordnung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Unteren Altstadt mit folgender Begrenzung:
Vom südlichen Ende der Elisenbrücke (Donaubrücke) entlang des Donaukai bzw. der Oskar-Wittmann-Straße bis zur Einmündung der Verbindungsstraße Grünauer Straße - Spitalplatz / die Verbindungsstraße Grünauer Straße - Spitalplatz entlang bis zur Höhe der Unteren Schanze / von dort die Untere Schanze entlang bis zur Ecke Schwemmstraße / Grüner Bug / von dort am Grünen

Bug entlang bis zur Sternstraße / dann von der Sternstraße die Neuhofstraße entlang bis zur Einmündung in die Münchener Straße / nach Westen die Münchener Straße entlang bis zum Oswaldplatz / vom Parkplatz an der Südseite hinter dem Oswaldplatz weiter bis zur Blumenstraße / von der Blumenstraße nach Norden zur Einmündung in die Münchener Straße / die Münchener Straße nach Westen entlang bis zur Einmündung Franziskanerstraße / die Franziskanerstraße entlang bis zur Einmündung in die Fünfzehner Straße / die Fünfzehner Straße entlang, die Theresienstraße überquerend bis zum Wolfgang-Wilhelm-Platz / den Wolfgang-Wilhelm-Platz entlang bis zum Oberen Tor / von dort weiter entlang der Grenze des Geltungsbereiches der Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich in der Stadt Neuburg a.d.Donau vom 15.12.1970 i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.11.1972 und zwar vom Oberen Tor nach Osten den Stadtgraben entlang der äußeren Stadtmauer bis zur Hofgartenstraße / die Hofgartenstraße überquerend entlang der äußeren Stadtmauer am ehemaligen Stadtgraben (Grünanlage Luitpoldstraße) bis zum Schlagbrückchen / vom Schlagbrückchen den Elisenplatz entlang bis zum Ausgangspunkt an der Donaubrücke, wie im anliegenden Plan vom November 1979, Nr. 3017 dargestellt.

Zum Geltungsbereich dieser Verordnung zählen die an die in der Grenzbeschreibung genannten Straßen und Plätze angrenzenden Grundstücke, soweit sie nicht bereits im Geltungsbereich der Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich in der Stadt Neuburg a.d.Donau vom 15.12.1970 liegen.

- (2) Diese Verordnung gilt für alle Arten baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BayBO und für Werbeanlagen gem. Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind nach Art. 11 bzw. Art. 12 BayBO und nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in die Eigenart des historischen Ortsbildes der Unteren Altstadt harmonisch einfügen.

§ 3

Dächer

- (1) Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° auszuführen. Sie sind der Neigung und Richtung der vorhandenen Bebauung anzugleichen, wenn dies zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich ist.
- (2) Für Anbauten und Nebengebäude können Flachdächer und Lichtkuppeln zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (3) Dachüberstände sind am Ortsgang bis 20 cm und an der Traufe bis max. 30 cm zulässig (einschl. Dachrinne).

§ 4

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für die geneigten Dächer sind grundsätzlich gebrannte Ziegelplatten in Naturton oder gedeckten Farben zu verwenden. Im Einzelfall können auch andere Materialien verwendet werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Dachaufbauten und Solarheizungen

- (1) Dachflächen dürfen durch Dachaufbauten und Solarheizungen in ihrer gestalterischen Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Liegende Dachfenster sind nur auf von der Straße und von den öffentlichen Bereichen der Oberen Altstadt aus nicht einsehbaren Dachflächen bis zu einer Glasfläche von 1,4 m² pro Fenster zulässig.
- (3) Die Aufbauten und liegende Dachfenster dürfen höchstens 1/3 der Frontlänge des Gebäudes beanspruchen und nicht höher als 1,2 m (Außenmaß) sein.

§ 6

Außenwände, Balkone, Brüstungen, Lauben

- (1) Außenwandflächen sollen verputzt werden. Dabei sind der heimische Glattputz mit lebendiger Oberfläche oder andere Putzarten mit ruhiger Struktur zu verwenden.

den. Stark strukturierte Putzarten sind unzulässig. Läßt die Konstruktion einen Verputz nicht zu, so sind die Bestandteile der Außenwandflächen in Größe und Material dem Maßstab und der Erscheinung der umliegenden Baustruktur anzugleichen.

- (2) Massive, vorgefertigte Teile für Balkone, Brüstungen und Lauben sollen vermieden werden.
- (3) Bei der Farbgebung ist auf eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu achten. Grelle Farbtöne oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.

§ 7

Leitungen

Strom-, Fernsprech- oder Antennenleitungen sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht stören. In der Regel sind sie unterirdisch, unter Verputz oder verdeckt zu führen.

§ 8

Fenster

- (1) Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk und zur umgebenden Bebauung stehen. Sie müssen ein stehendes Rechteck oder ein Quadrat bilden.
- (2) Die Fenster in den Obergeschoßen sollen aus Holz bestehen.
- (3) Fenster bis 1,10 m Höhe (von Brüstung bis Sturz) kön-

nen aus einem Flügel bestehen und ohne Sprossen sein. Größere Fenster müssen unterteilt werden. Die Glaslichte darf dabei $0,5 \text{ m}^2$ nicht überschreiten. Aufgesetzte Sprossen sind unzulässig.

§ 9

Schaufenster

- (1) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes und zu benachbarten Baukörpern stehen. Mehrere Schaufenster in einer Fassade sind durch Pfeiler von mind. $0,30 \text{ m}$ Breite zu unterteilen. Dies gilt nicht für Schaufenster in Passagen und Arkaden. Schaufensterrahmen sollen in dunklen Tönen gehalten werden.
- (2) Schaufenster sind in der Regel nur im Erdgeschoß zulässig.

§ 10

Rolläden, Jalousien und Markisen

- (1) Rolläden und Jalousien sind bei Neubauten mindestens fassadenbündig anzubringen. Nachträglich angebrachte Rolläden und Jalousien sollen mind. fassadenbündig eingebaut werden. Eine dezente Farbgebung ist erforderlich.
- (2) Die lichte Höhe von geöffneten Markisen zur Straße muß mind. $2,20 \text{ m}$ betragen. Markisen sollen einfarbig sein. Grelle Farben sind nicht zulässig.

- (3) Bei Vordächern sind geneigte, leichte Konstruktionen massiven Auskragungen vorzuziehen. Vordächer sollen die Breite der Schaufensterfront nicht überschreiten.

§ 11

Werbeanlagen

Werbeanlagen und Firmenschilder sollen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Sie sind in Material und Farbe auf das Gebäude und das Ortsbild abzustimmen. Schriften sollen nicht höher als 0,60 m sein. Leuchtreklamen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

§ 12

Einfriedungen und Zäune

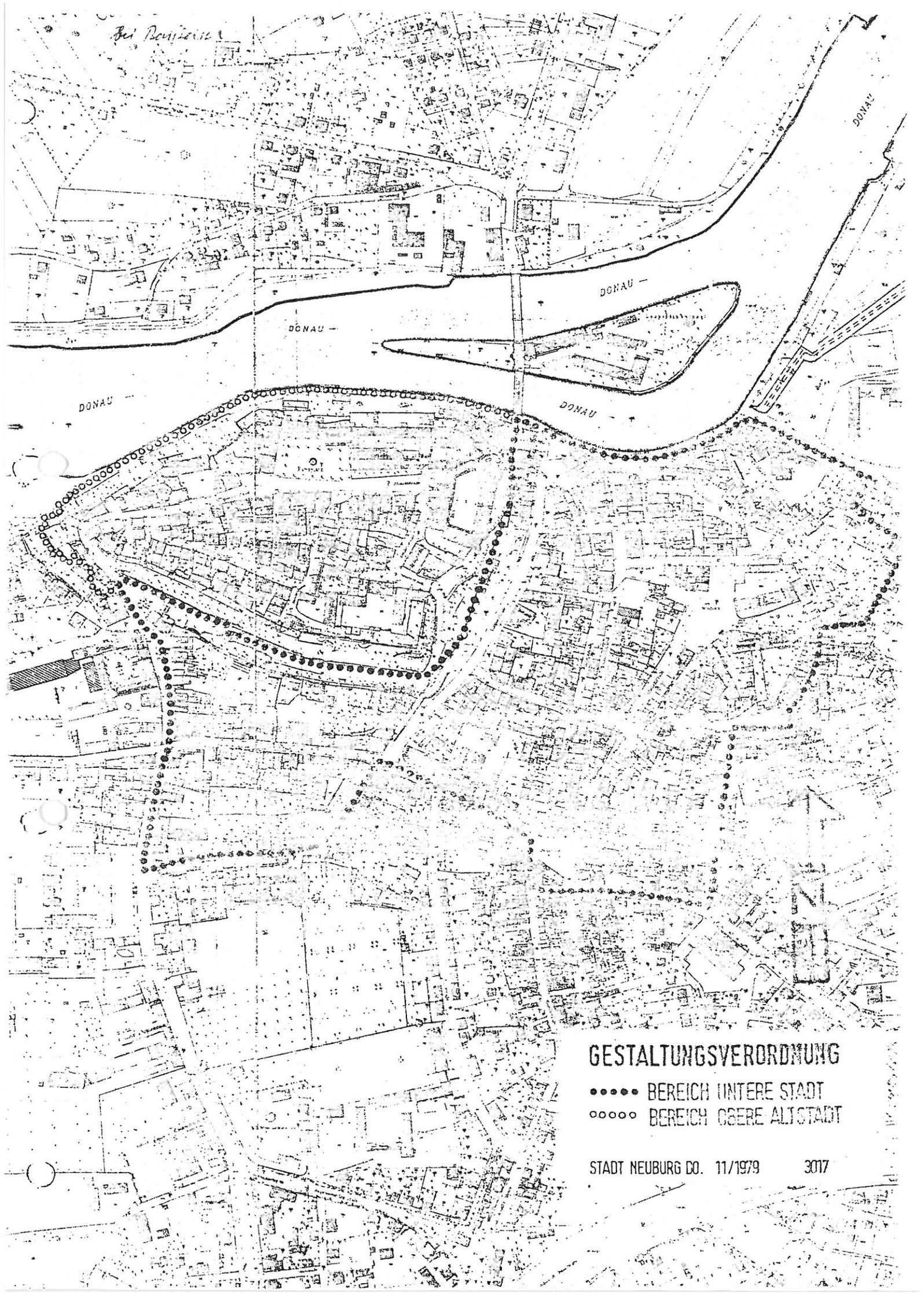
- (1) Mauern sind zu verputzen und mit gebrannten Ziegeln, Blech oder Naturstein oder Ziegelplatten mit mind. 6 cm Stärke abzudecken.
- (2) Zaunsockel dürfen max. 20 cm über die Geländeoberkante reichen. Drahtzäune sind im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege nicht zulässig.

§ 13

Böschungen und Aufschüttungen
im Bereich der historischen
Schanzenanlagen

Das vorhandene Profil der historischen Schanzenanlagen darf

Bel. Bauplan



GESTALTUNGSVERORDNUNG

- BEREICH UNTERE STADT
- BEREICH OBERE ALTSTADT

STADT NEUBURG DO. 11/1979

3017

nicht verändert werden. Lediglich zwischen den Häusern und Schanzen ist eine Aufschüttung bis zum Schanzenniveau in Hauslänge möglich.

§ 14

Grünordnung

- (1) Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm in ein Meter Höhe sind zu erhalten, mit Ausnahme von Obstbäumen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich oder unzumutbar, so ist in unmittelbarer Nähe Ersatz zu pflanzen.
- (2) Bei Neubebauung eines Grundstücks ist der vorhandene Baumbestand ab 15 cm Stammdurchmesser auf dem einzureichenden Bau- oder Lageplan (Maßstab 1:200) zu kennzeichnen.
- (3) Zum Schutz und zur Pflege des zu erhaltenden Bestandes und der Neupflanzungen werden folgende Hinweise gegeben:
 - a) Jedem Baum ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen, mindestens jedoch 2 m betragen soll.
 - b) Diese Fläche sollte nicht befestigt werden. Ist dies nicht möglich, können folgende, nach abnehmender Eignung geordnete Materialien zur Abdeckung der Baumscheibe verwendet werden:
 - Baumscheiben aus Stahlrosten oder Stein
 - Auspflasterung der Baumscheibe mit Großpflaster. Die ca. 2 m breiten Fugen sind mit Splitt zu verfüllen. Die Steine dürfen nur mit leichtem Gerät eingerüttelt werden.

- c) Baumscheiben sind höhenmäßig so anzuordnen, daß streusalzreiche Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet werden.
- d) Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit standfesten Zäunen einzufrieden. Die Mindestgröße der eingezäunten Fläche soll den fünffachen Stämmdurchmesser oder mindestens zwei Meter Durchmesser betragen.
- e) Innerhalb eines Umkreises von 10 m vom Stamm dürfen keine pflanzenschädigenden Stoffe gelagert und keine Feuer entzündet werden.
- f) Einfüllungen und Abgrabungen sind im Bereich der Baumscheibe zu unterlassen.
- g) Bei Grabarbeiten freigelegte größere Wurzeln sind zu unterqueren oder, wenn dies nicht möglich ist, sauber nachzuschneiden und durch Abdeckung vor Austrocknung zu schützen.
- h) Abgestorbene Äste sind abzusägen, Schnitt- und Faulstellen zu behandeln. Ein ständiger Baumschnitt, ausgenommen Formschnitt, sollte unterbleiben.

§ 15

Anzeigepflichten

Über die gesetzlichen Genehmigungs- und Erlaubnispflichten hinaus sind nach dieser Verordnung anzeigepflichtig:

- a) Farbgebung der Außenfassade. (§ 6 Abs. 3),
- b) Dacheindeckungen und Änderungen des Fassadenaufbaus (§ 4 u. § 6 Abs. 1-3)
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht gem. Art. 85 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig sind (§ 11),

- d) Änderungen der Bodenbeläge und Grünanlagen in öffentlich zugänglichen Bereichen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiung

- (1) Von den Regel- oder Sollvorschriften dieser Verordnung können bei Vorliegen der in Art. 88 Abs. 1 BayBO geregelten Voraussetzungen Ausnahmen erteilt werden.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Verordnung kann auf Antrag und bei Vorliegen der in Art. 88 Abs. 2 BayBO geregelten Voraussetzungen Befreiung erteilt werden.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 a BayBO kann mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM belegt werden, wer gegen eine Anzeigepflicht des § 15 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

§ 18

Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt am Tage der Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau sowie der Stadt Schrobenhausen in Kraft.

Sie gilt 10 Jahre.

Neuburg a.d. Donau, den 25.3.1980
Stadt Neuburg a.d. Donau



[Handwritten signature]
L a u b e r
Oberbürgermeister

V. Realisierung des Sanierungsbebauungsplans; Sozialplan

1. Durchführung der Ordnungsmaßnahmen

Der in Punkt II, 7 begründeten Zusammenfassung der Bauleitplanung für den gesamten Bereich der nördlichen Unteren Altstadt entspricht die zusammenfassende Planung der notwendigen Ordnungs- und Baumaßnahmen. Diese Zusammenfassung ist erforderlich, weil die einzelnen Bau- und Ordnungsmaßnahmen in zeitlicher Abfolge aufeinander abgestimmt durchgeführt werden müssen. Die Durchführungsphase beginnt mit den erforderlichen Abbruchmaßnahmen im Bereich des Molkereigeländes und der künftigen Verbindungsstraße im Herbst 1979. Sodann ist die Errichtung der Verbindungsstraße zwischen Grünauer Straße und Spitalplatz vorgesehen, die wiederum die Voraussetzung für die Neugestaltung der Verkehrsverhältnisse am Schrankenplatz darstellt. Die baulichen Sanierungsmaßnahmen erfordern die Verlegung und Zusammenfassung von alten Abwasserkanälen im Bereich Spitalplatz-Schrannenplatz. Ebenfalls vordringlich ist die Anlegung der Tiefgarage am Spitalplatz, weil eine Freihaltung des Schrankenplatzes vom Parkverkehr erst dann möglich ist, wenn Ersatz für die wegfallenden Stellplätze geschaffen ist.

Bei den Baumaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen Projekten, die von der Verkehrsplanung und den übrigen Ordnungsmaßnahmen unabhängig sind und somit unmittelbar nach Abschluß der Bauleitplanung realisiert werden können und Projekten, die in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen stehen (siehe nebenstehender Realisierungsplan).

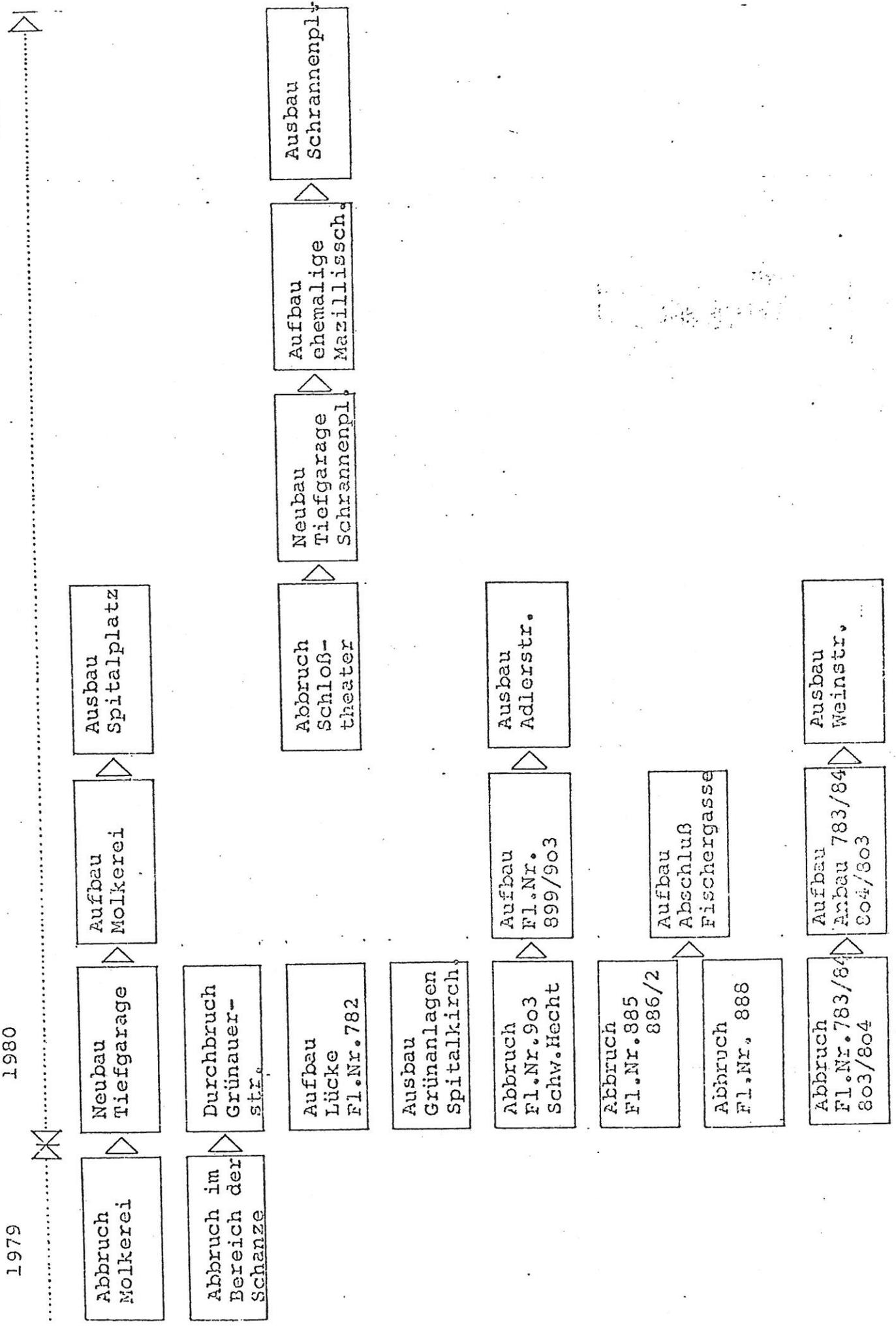
ANLAGE ENTWURF BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET KINDERGARTEN SPITALPLATZ SCHRANNENPLATZ

ZEITLICHE ABFOLGE DER MASSNAHMEN

1984

1980

1979



2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

a) Ergebnisse der soziologischen Untersuchungen:

Ausgangspunkt ist die Untersuchung der Asoplan München vom August 1974. Danach war bei den Betroffenen nur eine punktuelle genauere Kenntnis der Sanierungsplanung vorhanden. Die überwiegende Mehrheit der Befragten lehnten das Sanierungskonzept ab. Eine Bereitschaft zur Beteiligung an der Durchführung der Sanierung, d.h., insbesondere zur Übernahme der geplanten Baumaßnahmen bestand bei etwa 1/5 der Hausbesitzer.

Das soziologische Gutachten von Frau Gerta Dörnermann, Gröbenzell, vom November 1975 stellt dagegen einen ungewöhnlich hohen und differenzierten Informationsstand der Betroffenen fest, das Problembewußtsein sei insgesamt und im Detail sehr ausgeprägt und nicht "egozentrisch". Im Bereich des Sanierungsgebietes "Spitalplatz" beurteilten 24,2 % die Sanierung positiv und 48,5 % negativ, 27,3 % waren unentschieden. Es wurde darüber hinaus ein deutliches, explizites Mißtrauen gegenüber den Absichten und Vorgehensweisen der Stadt Neuburg festgestellt, das sich konkretisiert in einer äußerst negativ kritischen Einstellung zu den städt. Häuserkäufen. Ablehnende Stellungnahmen zur Sanierung beruhten zum großen Teil auf der Angst vor dem Verlust des eigenen Grundstücks.

b) Öffentlichkeitsarbeit und Betroffenenbeteiligung durch die Stadt Neuburg:

Eine Betroffenenbeteiligung in dem Umfang, wie sie das Städtebauförderungsgesetz vorschreibt, sowie die Erstellung eines Sozialplans war für die Stadt Neuburg zunächst Neuland. Die ersten Maßnahmen auf diesem Gebiet waren hauptsächlich informeller Art, wie Betroffenenversammlungen, Zeitungsberichte und Postwurfsendungen. In der Phase der kritischen Auseinandersetzung mit den Vorstellungen der Bürgerinitiative wurde der Informationsfluß enger. Es wurden auch von seiten der Betroffenen Vorstellungen zum Planungskonzept eingebracht, vom Stadtrat übernommen und mündeten zuletzt in den im heutigen Planungskonzept verwirklichten Grundsätzen. Als beratendes Gremium des Stadtrates wurde am 29.7.1975 der Sanierungsbeirat für die Untere Stadt gebildet.

In jüngster Zeit ist die Stadt dazu übergegangen, alle wichtigen Planungsschritte bei Betroffenenversammlungen zu erläutern. Hierbei zeigte sich, daß die Sanierung im Grundsatz von allen Betroffenen befürwortet wird. Kritisiert wird der schleppende Verlauf der Sanierung, insbesondere von denjenigen Eigentümern, die an Neubaumaßnahmen interessiert sind und von Betroffenen, die allgemein eine Verödung des Bereichs durch die mangelnde Nutzung der von der Stadt aufgekauften Gebäude beklagen. Die Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates zum Plangutachten führten bezüglich der Verbindungsstraße Grünauer

Straße/Spitalplatz nochmals zu einer kritischen Diskussion in der Öffentlichkeit. Gegen diese Maßnahme sprachen sich sowohl der Elternbeirat des Kindergartens, als auch verschiedene Bewohner an der Unteren Schanze aus. Aufgrund dieser Bedenken wurde vom Stadtrat eine nochmalige Revision dieser Trasse vorgenommen. Sie verläuft nunmehr weiter östlich und berührt nicht mehr den Freiraum des Kindergartens. Mit den Eigentümern der in der Trasse liegenden Grundstücke konnte Einigung erzielt werden. Die Bedenken der Bewohner wurden dahingehend berücksichtigt, daß die Straße zwischen den vorhandenen und neu ergänzten Dämmen der Unteren Schanze verläuft, womit ein gewisser Lärmschutz gewährleistet wird.

Die Stadt plant für das weitere Sanierungsverfahren fortlaufende intensive Gespräche, nicht nur mit den Eigentümern, sondern auch mit den betroffenen Mietern, Pächtern und sonstigen Bewohnern und Beschäftigten. Ergänzend dazu sollen, wie bisher bei wichtigen Planungs- und Realisierungsabschnitten, Betroffenenversammlungen durchgeführt werden und die sonstige Öffentlichkeitsarbeit mit Pressemitteilungen, Rundbriefen und Ausstellungen von Planungsergebnissen fortgesetzt werden. Die Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung werden dem Sanierungsbeirat und dem Stadtrat laufend zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen im Sanierungsgebiet ganz überwiegend gewährleistet ist.

3. Durchführungsgrundsätze und Sozialplan

Grundsatz der städt. Sanierungsplanung ist das Prinzip der Freiwilligkeit. Unverzichtbare Planungsbestandteile wurden versucht so zu gestalten, daß dieses Prinzip nicht durchbrochen werden muß. Hierbei war der erhebliche städtische Grunderwerb hilfreich.

Abgesehen von den bereits aufgezeigten planungstechnischen Notwendigkeiten einer zeitlichen Abfolge wurde nach Rücksprache mit den Eigentümern die Realisierung in zwei Phasen vorgesehen:

aa) Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsprogramms:

Die unverzichtbaren, städtebaulich wichtigen Maßnahmen, bei denen die Eigentümer zu einer Realisierung bereit sind, wurden berücksichtigt. Der in diesem Bereich bestehende Baubestand wurde als abzurechend gekennzeichnet.

bb) Durchführung nach der Sanierung:

Die zwar wünschenswerten aber weniger dringlichen Maßnahmen solcher Eigentümer, die zur Zeit nicht bereit oder in der Lage sind, Ordnungsmaßnahmen durchzuführen, wurden zwar im Bebauungsplan vorgesehen, die bestehenden Gebäude jedoch nicht als abzurechend gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Ordnungsmaßnahmen sind im Grundsatz mit den Eigentümern abgesprochen. Diese sind bereit, die geplanten Maßnahmen bei entsprechender Förderung durchzuführen. Die Besprechungsprotokolle mit den Eigentümern sind den allgemein zur Verteilung vorgesehenen Exemplaren dieses Berichtes wegen ihres vertraulichen Charakters

nicht beigegeben, sie werden den unmittelbar Betroffenen sowie den an der Planung beteiligten Stellen übersandt.

Als konkrete Maßnahme des Sozialplanes ist die Beschaffung und Neuschaffung von Wohnraum für sanierungsbetroffene Mieter im Bebauungsplanbereich vorgesehen. Der Verbleib der jetzt im Sanierungsgebiet vorhandenen Grundeigentümer ist gewährleistet, da von seiten der Stadt größere Flächen nicht mehr benötigt werden. Neuansiedlungen von Geschäfts- und Wohnnutzung unter besonderer Priorität für Sanierungsbetroffene sind im Bereich der ehemaligen Molkerei und beim Abschluß Fischergasse vorgesehen.

Bisher sind zwei Fälle bekannt, bei denen die Zahlung eines Härteausgleichs in Erwägung gezogen wird. Als weitere Entschädigung für den sanierungsbetroffenen Mieter kommt die Übernahme der Umzugskosten in Betracht. Entsprechende Interimswohnungen sind in Zusammenarbeit mit dem städt. Wohnungsamt zu beschaffen.

4.) Bodenordnung

Die für öffentliche Verkehrsflächen benötigten Grundstücke befinden sich überwiegend in städt. Hand. Die im Sanierungsbebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksbereinigungen sollen freiwillig erfolgen.

Die Stadt benötigt zur Anlage der verlängerten Weinstraße noch eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 804, außerdem benötigt die Stadt einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 894/3, das als öffentliche Grünfläche zum östlichen Innenhof der Neubebauung im ehem. Molkereibereich geschlagen werden soll. Der Erwerb dieser Grundstücke soll freihändig im Rahmen des vorbereitenden

Grunderwerbs erfolgen. Beide Grundstücke sind jedoch für die Planung der Stadt unverzichtbar. Auch müssen die auf diesen Grundstücken bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Falls freihändiger Erwerb daher nicht möglich sein sollte, ist ein Erwerb im Wege der Enteignung vorgesehen.

VI. Zeit- und Kostenplan

1. Kostenübersicht

A) Weitere Vorbereitungen		
- allgemein	50.000,--	
- Planungskosten	50.000,--	100.000,--
<hr/>		
B) Grunderwerbskosten		400.000,--
<hr/>		
C) Ordnungsmaßnahmen		
- Abbruchkosten	871.000,--	
- Gebäudesubstanzverlust- entschädigungen	1.885.500,--	
- Errichtung von Tief- garagen 190 Stellplätze (21.000,-- DM je Stell- platz)	4.000.000,--	
- Fußgängerbereiche Grünordnung	1.300.000,--	8.056.500,--
<hr/>		
D) Sonstige Maßnahmen		
- Absiedlungs- und Umzugs- kosten	200.000,--	
- Härteausgleich	100.000,--	
- Sonstige Entschädigungen	100.000,--	400.000,--
<hr/>		
E) Straßenbau und Kanal- und Versorgungsleitungen		
- Straßenbau (Verbindungsstraße Grünauerstr.-Spitalplatz)	750.000,--	
- Kanal- und Versorgungs- leitungen	1.500.000,--	2.250.000,--
<hr/>		
GESAMTKOSTEN:		11.206.500,-- =====

2. Finanzierungsplan

A) Gesamtausgaben		11.206.500,--
<hr/>		
B) Sanierungsbedingte Einnahmen		
- Grundstücksverkaufserlöse	1.778.600,--	
- Ausgleichsbeträge	333.000,--	
- Stellplatzablösungen	240.000,--	2.351.600,--
C) Wasserwirtschaftliche Zuwendungen (Kanal 30 %)	450.000,--	450.000,--
D) Städtebauförderungsmittel		
- Bund/Land $\frac{[A - (B + C + E)] \times 2}{3}$	5.103.267,--	
- Stadt $\frac{A - (B + C + E)}{3}$	2.551.633,--	7.654.900,--
E) Straßenbaufinanzierung		
- GVFG + FAG 80 %	600.000,--	
- städt. Eigenanteil 20 %	150.000,--	750.000,--
<hr/>		
GESAMTEINNAHMEN:		11.206.500,-- =====

Zeit- und Kostenplan ab 1979

	1979	1980	1981	1982	1983	Gesamt
A) <u>Weitere Vorbereitungen</u>						
- allgemein	10.000,--	10.000,--	10.000,--	10.000,--	5.000,--	45.000,--
- Planungskosten	25.000,--	10.000,--	10.000,--	5.000,--	5.000,--	55.000,--
B) <u>Grunderwerbskosten</u>	---	300.000,--	---	100.000,--	---	400.000,--
C) <u>Ordnungsmaßnahmen</u>						
- Abbruchkosten	251.000,--	345.000,--	115.000,--	160.000,--	---	871.000,--
- Gebäudesubstanzverluste	---	825.500,--	60.000,--	1.000.000,--	---	1.885.500,--
- Tiefgaragen (190 Stellpl.)	---	500.000,--	1.500.000,--	2.000.000,--	---	4.000.000,--
- Fußgängerbereiche, Grünordnung	---	300.000,--	---	500.000,--	500.000,--	1.300.000,--
D) <u>Sonstige Maßnahmen</u>						
- Absiedlungs- u. Umzugskosten	---	80.000,--	80.000,--	40.000,--	---	200.000,--
- Härteausgleich	---	---	50.000,--	50.000,--	---	100.000,--
- Sonstige Entschädigungen	---	20.000,--	30.000,--	30.000,--	20.000,--	100.000,--
E) <u>Straßenbau und Kanal- und Versorgungsleistungen</u>						
- Verbindungsstraße	---	500.000,--	250.000,--	---	---	750.000,--
- Grünauer Straße/Spitalplatz	---	1.500.000,--	---	---	---	1.500.000,--
- Kanal- u. Versorgungsleitungen	---	---	---	---	---	---
GESAMT:	286.000,--	4.390.500,--	2.105.000,--	3.895.000,--	530.000,--	11.206.500,--

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten ergeben einen Kostenrahmen von 11,2 Mill. DM. Ein erheblicher Teil des städt. Grunderwerbs soll reprivatisiert werden. Dazu kommt noch ein Teil der Flächen, die jetzt noch als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (Spitalplatz). Die Erträge der Grundveräußerungen, Ausgleichsbeträge und Stellplatzablösungen sollen vollständig zur Deckung der Sanierungskosten verwendet werden. Der abzüglich dieser Erlöse und sonstiger Förderungsmittel verbleibende Betrag von ca. 7,65 Mill. DM ist zu je 1/3 von Bund, Land und Stadt aufzubringen.

Im Jahr 1980 entspricht der Zeit- und Kostenplan den vorhandenen Haushaltsansätzen und den im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung zur Förderung beantragten Beträgen. Die wesentlichen Baumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen sollen in den Jahren 1980 und 1983 durchgeführt werden. Im Jahre 1984 soll die Sanierungsmaßnahme im wesentlichen abgeschlossen sein. Der dargestellte zeitliche Rahmen ist außerordentlich knapp gehalten. Die im Zeit- und Kostenplan ausgewiesenen jährlichen Kosten und der daraus folgende städt. Eigenanteil ist jedoch realisierbar. Durch die aufwendige Planungsphase wurde die Sanierung dieses Bereiches über 6 Jahre lang aufgehalten. Es besteht daher ein erheblicher Investitionsstau. Dies macht eine rasche Durchführung zwingend erforderlich, da sonst befürchtet werden muß, daß die zu diesem Zeitpunkt investitionsbereiten Grundstückseigentümer und Geschäftsinhaber resignieren und ihre Investitionen anderweitig vornehmen. Eine rasche Durchführung ist auch erforderlich, um die erst nach Abschluß dieser Maßnahme mögliche Sanierung von weiteren Bereichen in absehbarer Zeit zu ermöglichen.

VII. Schlußbemerkung:

Der vorgelegte Bericht ergibt, daß die Planung und die dabei vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen zügig innerhalb der nächsten 6 Jahre verwirklicht werden können. Die Finanzierung ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt sichergestellt, die Mitwirkungsbereitschaft der überwindlichen Mehrheit der Betroffenen ist gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten "Schrannenplatz", "Spitalplatz" und "Kindergarten" sind somit gegeben.

