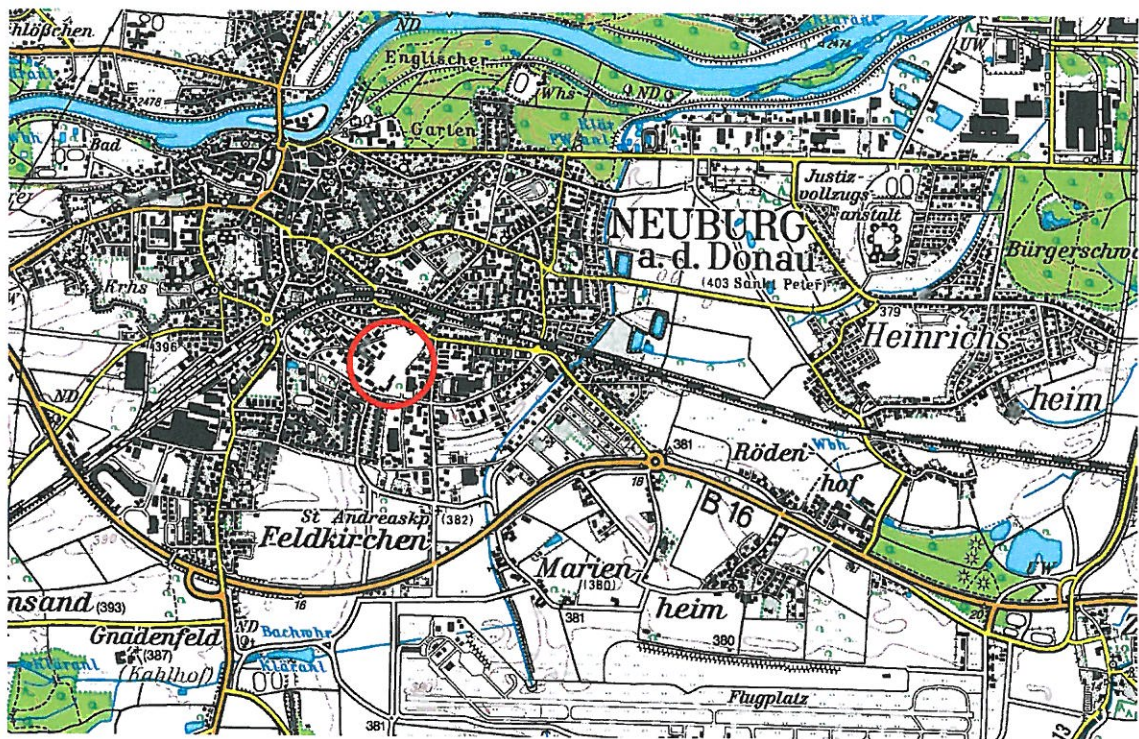


Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

Nr. 1-28_4

„Schwalbanger Nord“

Begründung



Stand: August 2020

Ergänzt Oktober 2020

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau
David Riek (Landschaftsarchitekt)

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte
2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs
3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/
Erfassungen
4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung
5. Erschließung
6. Hinweise

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan zu ändern. Diese 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-28 „Schwalbanger Nord“ wurde erforderlich aufgrund einer geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte mit Tagespflege und Seminarräumen auf Fl.Nr. 1851 nördlich des Bestandes.

In seiner Sitzung am 27.05.2020 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses fand die Abwägung der Stellungnahmen und Hinweise der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Im Zuge dessen kam es zu grundlegenden Planänderungen basierend auf vorangegangenen Abstimmungsgesprächen mit Grundstückseigentümern und Bauwerber der geplanten Bebauung der geplanten Bebauung einer Kindertagesstätte mit Tagespflege und Seminarräumen nördlich des bestehenden Seniorenzentrums.

In dieser geänderten Planung Planvariante B5 sind folgende Vorgaben durch den Grundstückseigentümer integriert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordosten
- Anschluss der neuen Straße kommend von der Richard-Wagner-Straße wird an die vom Nordwesten kommende Stichstraße angeschlossen, der Wendekreis entfällt
- Neue Planung, seitens des Grundstückseigentümers, mit komplett veränderter Gebäudestellung und Gebäudeform soll integriert werden. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und dem Entfall des Wendekreises wird hier mehr Platz frei um die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können.

Als problematisch stellte sich bei dieser Variante B5 der Anschluss nach Nordwesten heraus, da es sich bei der von Nordwesten kommenden Stichstraße um eine private Straße handelt, und es nach Rücksprache nicht realisierbar ist hier ein Geh- und Fahrrecht zu bekommen, da es sich um über 71 Einzeleigentümer handelt.

Am 08.06.2020 und am 15.06.2020 fanden weitere Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern statt.

Resultierend daraus entstand die aktuelle, hier vorliegende Planung. In dieser Variante wurde der Wendekreis wieder integriert unter gleichzeitiger Beibehaltung der Anschlussstraße Richtung Nordwesten. Dieser Stich nach Nordwesten ist als öffentliche Straße geplant und endet mit dem Beginn der abgesperrten privaten Straße.

Weiter kam in den Gesprächen, als neues Thema, die westlich angrenzende, geplante Bebauung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft im Hinblick auf die Abstandflächen zur Sprache.

Beim zweiten Termin am 15.06.2020 mit allen Beteiligten wurde eine Einigung erzielt. Es wird, wie im Plan dargestellt, durch Flächentausch die Grenze an den geplanten südwestlichen Parkplätzen begrä-

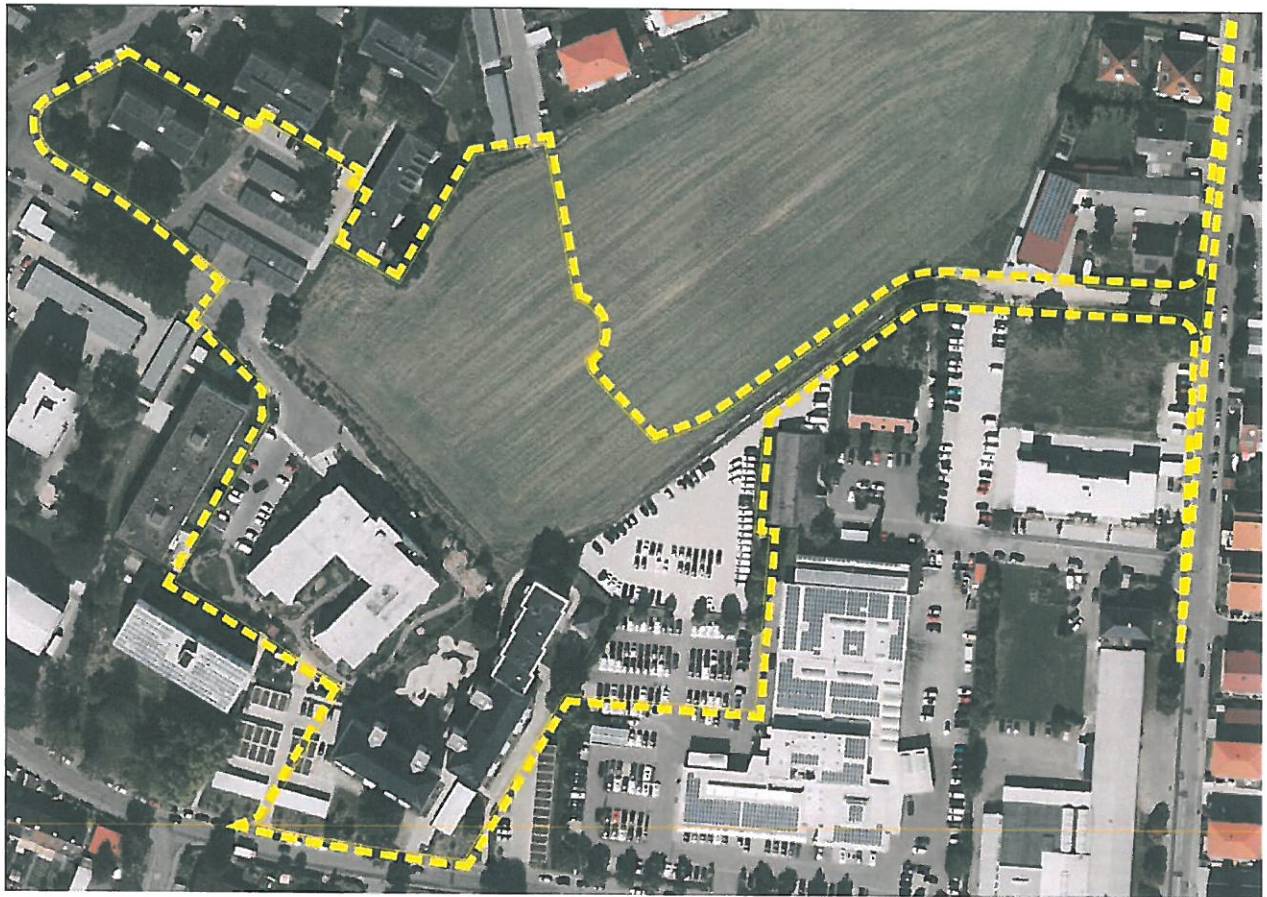
dig. Dadurch sind für die Ostseite, die Parkplätze sinnvoller anzuordnen und für die Westseite entsteht etwas mehr Platz und Abstandsfläche.

Zusätzlich wurde, um die Abstandflächen einhalten zu können, die Planung der Bebauung seitens der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft geändert und im östlichen Gebäudeteil die Geschossigkeit durch Abstufung reduziert. Die reduzierte Geschossigkeit wird im Bebauungsplan für diesen Bereich festgelegt.

Zusätzlich ist in der vorliegenden Planung die aktuelle, abgestimmte Planung der geplanten Bebauung einer Kindertagesstätte mit Tagespflege und Seminarräumen integriert. Durch die Möglichkeit der Bebauung mit bis zu III Vollgeschossen in diesem Bereich, wird die GFZ auf 0,65 erhöht.

Diese, hier vorliegende, Planung wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.07.2020 gebilligt.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Fl.Nr. 1851, 1802/11, 1802/26, 1802/25, 1851/3, 1851/2, 2711/70, 2711/78, 2711/5, 2711/6, 2711/6, 271/240 mit der geplanten Stichstraße kommend von der Richard-Wagner-Straße und der östlichen Stichstraße kommend von der Franz-Boecker-Straße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 33.160 m².

3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies bleibt durch die Bebauungsplanänderung so bestehen.



Auszug aus dem aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Markierung des Geltungsbereichs

Bodendenkmäler:

Das Planungsgebiet überlagert das Bodendenkmal „D-1-7233-0331 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“./ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler:

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler enthalten.

Luftfahrt:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauhöhenbeschränkungszone 1a des Nato-Flugplatzes. In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung ab einer Höhe von etwa 25 m. Für den privaten Hausbau selbst sind aufgrund der Festsetzungen keine Einschränkungen zu erwarten. Auch Kräne für den privaten Hausbau im Planungsgebiet werden kaum die erlaubte Höhe überschreiten. Ansonsten wäre eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Altlasten:

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung

4.1 Anlass zur Planänderung

Im Norden der bestehenden Bebauung des Bayerisches Rotes Kreuz Seniorenzentrums soll eine Kindertagesstätte mit Tagespflege und Seminarräumen auf Fl.Nr. 1851 errichtet werden.

Die geplante Bebauung läge direkt auf der Straße des momentan gültigen Bebauungsplanes. Dieser Straßenabschnitt (vom Wendekreis Richard-Wagner-Straße bis zur Kreuzung Franz-Boecker-Straße) wurde allerdings noch nicht gebaut.

Die geplante Änderung sieht einen neuen Straßenverlauf vor. Die Straße biegt nun kommend von der Richard-Wagner-Straße Richtung Nord-Osten ab und schließt nicht mehr an die Franz-Boecker-Straße an, sondern endet mit einem Wendekreis. An diesen schließt Richtung Nordwesten eine Stichstraße an. Letztere ist ab der privat Straße kommend von Nordwesten abgesperrt. Die Straße östlich, kommend von der Franz-Boecker-Straße, ist als Stichstraße bis zur Fl.Nr. 2711/6 geplant.

Diese Planung gewährleistet einerseits eine effiziente und zeitnahe Erschließung der geplanten Bebauung sowie die Erschließung der südlichen Grundstücke, und bietet andererseits alle Optionen für eine zukünftige Entwicklung Richtung Norden bzw. Nordosten.

Die Änderung beinhaltet zudem die Anpassung der Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand bzw. bereits beantragte Bauvorhaben. Dies betrifft die bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 1851/2 und die geplanten Bauungen auf Fl.Nr. 1802/11, Fl.Nr. 1802/26 plus 1802/10 (Überplanung der Garagenhöfe) und westlich davon auf Fl.Nr. 1851.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schwalbanger Nord“ werden folgende Festsetzungen für den Bereich (im Plan markiert als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich der Art und des Maßes) nordöstlich des bestehenden Seniorenzentrums getroffen:

Art der Bebauung (wie gehabt): Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse wird mit max. III festgelegt.

Die GRZ wird mit 0,75 festgelegt (=Grundflächenzahl als maximal überbaubare Fläche => 40% der Grundstücksfläche; Stellplätze, Rangierflächen werden durch ihre sicker- und verdunstungsfähige Anlage nur zu 50% eingerechnet).

Die GFZ wird mit 0,65 festgelegt.

Für das bestehende Gebäude des Seniorenzentrums wird die Möglichkeit zur Erweiterung mit einem Staffelgeschoss zugelassen und im Plan festgelegt.

Für die Bebauung nördlich der bestehenden Richard-Wagner-Straße werden max. 5 bzw. 4 (östlicher Teil, abgrenzt durch unterschiedliche Nutzung hinsichtlich Art und des Maßes) Geschosse festgelegt. 3 Geschosse plus ein mögliches Staffelgeschoss werden für die Bauungen nordwestlich der neu geplanten Straße, kommend von der Richard-Wagner-Straße festgesetzt.

5. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von Westen kommend von der Richard-Wagner-Straße über eine Stichstraße Richtung Nordosten endend mit einem Wendekreis und einer davon Richtung Nordwesten weiterführenden Stichstraße.

Die Erschließung für den südöstlichen Bereich erfolgt über eine Stichstraße kommend von der Franz-Boecker-Straße.

6. Hinweise

- Das Planungsgebiet überlagert das Bodendenkmal „D-1-7233-0331 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.
- Das Planungsgebiet liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a. Hier sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
- Durch das Plangebiet führen sieben Richtfunkverbindungen hindurch. Von der aktuellen Bebauungsplanänderung ist hauptsächlich die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 508552615, 508552616 betroffen. Der vertikale Korridor der Richtfunkverbindung liegt zwischen 27 m und 57 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.
- Die schalltechnische Überprüfung der geplanten Bebauung nördlich anschließend an das bestehende Gebäude des Seniorenzentrums und die geplante Bebauung nordwestlich der neuen Straße (kommend von der Richard-Wagner-Straße) hat im (jeweiligen) Einzelbaugenehmigungsverfahren – im Benehmen mit der Stadt Neuburg und der unteren Immissionsschutzbehörde - zu erfolgen.
- Bei Umsetzung der Planung sind die geplanten Standorte und Durchflussmengen der Hydranten zur Löschwasserversorgung mit der Freiwilligen Feuerwehr Neuburg an der Donau abzustimmen.

Neuburg an der Donau, den 29.10.2020
Stadt Neuburg a.d. Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister



