

Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„St.-Andreas-Straße-West“

Nr. 1-33

Begründung

I N H A L T

1	Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Ziele und Zweck der Planung	3
3.1	Anlass und Ziel der Planung	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung	6
4.1	Ausgangssituation	6
4.2	Geplante Maßnahmen	6
4.2.1	Ressourcenschutz	6
4.2.2	Ökologische Ausgleichsfläche	6
5	Umweltbericht	7
5.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	7
5.2	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	8
5.3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	8
5.4	Zusammenfassung	9

1 Verfahren

In der Sitzung vom 07.11.2007 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zunächst die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-33 zur Sicherung des Gewerbegebietes mit Steuerung des Einzelhandels beschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2008 die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße-West“ beschlossen.

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen Nutzung unter Berücksichtigung der vorliegenden städtebaulichen Situation (Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandel, Ausschluss Vergnügungsstätten und Lärmproblematik zum Reinen Wohngebiet) im Rahmen einer Neuaufstellung.

In seiner Sitzung vom 14.07.2010 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, aufgrund eines geänderten Grundsatzbeschlusses zum Einzelhandel im Stadtgebiet (Stadtrat Beschluss Nr. 68/2010) den vorliegenden Planungsbereich als Erweiterung des Nahversorgungsbereichs Schwalbanger anzusehen und daher die Festsetzungen hinsichtlich einer Sortimentsbeschränkung in der vorliegenden Bauleitplanung nicht weiterzuverfolgen.

Veränderungssperre

Am 09.12.2008 wurde eine Veränderungssperre für den vorliegenden Geltungsbereich erlassen, da zu befürchten war, dass die Realisierung der mit dem Änderungsverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele durch die Genehmigung der beantragten Nutzung (Antrag auf Errichtung eines Fachmarktzentrams) wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden würde. Mit dem Tage der Veröffentlichung am 17.12.2008 trat die Satzung in Kraft.

Verlängerung der Veränderungssperre

Am 25.11.2009 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs.1 BauGB um die Frist von einem Jahr verlängert. Mit dem Tage der Veröffentlichung am 09.12.2009 trat die Verlängerung in Kraft.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Straße Am Schwalbanger, im Osten durch die St.-Andreas-Straße und im Süden durch die Heideckstraße begrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich an einem bestehenden Grünstreifen auf den Fl.Nrn. 2811, 4035, 4033 und 4041/1 der Gemarkung Neuburg.

3 Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und wird durch die vorhandene Gewerbenutzung geprägt (z.B. Kfz-Werkstätten, Malerbetrieb). Zudem befindet sich im nordöstlichen Plangebiet die Straßenmeisterei und der Kreisbauhof.

Anlass für die Planung ist die Beobachtung, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein starkes Ansiedelungsinteresse verschiedener Einzelhandelsbetriebe aufgrund bestehender Leerstände von Gewerbebetrieben besteht. Die im ersten Verfahrensschritt angestrebte Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel im Bezug auf innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde im weiteren Verfahren nicht weiter verfolgt. Nach einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.06.2010 (Beschluss-Nr. 68/2010) ist der vorliegende Planungsbereich als Erweiterung des benachbarten, bestehenden Nahversorgungsbereichs Schwalbanger (ehemaliges „Opel Willner- und Goldix-Gelände“) anzusehen.

Da sich aber allein schon durch die vorliegende Gemengelage (Gewerbegebiet zu benachbartem Reinen Wohngebiet) eine Planungserfordernis ergibt, soll das Bauleitplanverfahren weiterverfolgt werden. Nur mit der Festsetzung von Emissionskontingenten ist eine rechtliche Handhabe zur Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe gegeben. Dieser Regelungsbedarf bezieht sich auch auf Vergnügungsstätten, die regelmäßig und insbesondere zur Nachtzeit betrieben werden und sowohl zum benachbarten Wohngebiet als auch zu vorhandenen Betriebsleiterwohnhäusern ein Störpotential bewirken dürften.

Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um eine unzumutbare Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde auf den geforderten Nachweis verzichtet werden. Dies gilt z.B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlich lärmarmen Nutzungen.

Wie die schalltechnische Untersuchung zum Planungsbereich aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ an den vorhandenen Wohngebäuden, außer im westlich anschließenden reinen Wohngebiet, eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm vom 26.08.1998 überein. Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm vom 26.08.1998.

Die zulässigen Lärmemissionen der Betriebe im Plangebiet wurden so festgelegt, dass sich die aus den Genehmigungsbescheiden ergebenden Lärmschutzaufgaben eingehalten werden. Für Betriebe von Lärmauflagen und für unbebaute bzw. mit Wohngebäuden bebaute Flächen wurde von üblichen Emissionen eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Zudem wurden zulässige und mögliche Lärmemissionen aus folgenden Bebauungsplangebieten berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 1-30 „Franz-Boecker-Straße“: Misch- und Gewerbegebiet
- Bebauungsplan Nr. 1-32 „St.-Andreas-Straße-Ost“: Gewerbegebiet
- Bebauungsplan Nr. 1-36 „Nordwestlich der Krauthauskapelle“: Gewerbegebiet
- Bebauungsplan Nr. 1-37 „Bei der Krauthauskapelle“: Gewerbegebiet

Bei der Berechnung der Gesamtlärmimmissionen ergibt sich, dass die Orientierungswerte in dem an das Plangebiet angrenzende reine Wohngebiet um etwa 5 dB(A) überschritten werden. Somit werden hier die in einem allgemeinen Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte eingehalten. Diese Überschreitung wird als zumutbar angesehen, da es sich hier nicht um eine Neuplanung handelt, sondern es sollen die zulässigen Nutzungen in einem bestehenden Gewerbegebiet neu geordnet werden. Die Überschreitung scheint auch deshalb zumutbar, da die durch die Rechtsprechung vorgegebene „Obergrenze“ von 45 dB(A) nachts nicht erreicht wird. Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass die Fluglärmimmissionen zu einer

Minderung des Schutzanspruches führen können, auch wenn Gewerbelärmimmissionen und Fluglärmimmissionen in Art und Häufigkeit nicht unmittelbar verglichen werden können. Die hier betroffenen Wohngebäude in dem reinen Wohngebiet liegen in der Fluglärmzone B bzw. Ci.

Als weitere Schutzmaßnahme des benachbarten Reinen Wohngebiets wird im Geltungsbereich an der Westgrenze des Planungsgebiets die Festsetzung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme aufgenommen.

Da durch den Bebauungsplan keine wesentliche Erweiterung der Flächen, sondern nur eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden soll, ist auch keine relevante planbedingte Verkehrslärmerhöhung zu erwarten.

Ausschluss Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die Nähe zum Reinen Wohngebiet, westlich an das Planungsgebiet anschließend, wegen ihres zu erwartenden Störgrades ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt sich maßgeblich unter den Aspekten, dass zum einen die Flächen zur Nutzung in den klassischen Segmenten des Gewerbes (Produktion und Handel) vorbehalten werden sollen und zum anderen, dass der Betrieb von Vergnügungsstätten maßgeblich auch zur Nachtzeit erfolgt und die in der Nähe gelegene Wohnungen nicht durch Lärm (Musik, An- und Abfahrtsverkehr) beeinträchtigt werden sollen.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan

Die Grundstücke befinden sich lt. Regionalplan in Lärmschutzzone B und Ci.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg an der Donau als Gewerbegebietsfläche und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die in dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen von Gewerbegebiet und Flächen für Gemeinbedarf decken sich mit diesen Darstellungen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Umweltsituation

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich erfolgt als Teil des Umweltberichts in Kapitel 5.

Bauschutzbereich

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten.

Altlasten

Es bestehen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

4 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Der gesamten Grundstücke im Geltungsbereich werden bereits intensiv gewerblich genutzt, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entsteht keine höhere bauliche Nutzung, als dies bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig ist.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.2.2 Ökologische Ausgleichsfläche

Da es sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits um ein Gewerbegebiet (GE) handelt und keine neu zu versiegelnden Flächen vorgesehen sind, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Nutzungsart

Das Plangebiet sieht ein Gewerbegebiet (GE) und Flächen für Gemeinbedarf vor.

Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet wird von der St.-Andreas-Straße, der Straße Am Schwalbanger und der Heideckstraße begrenzt.

Emissionen / Immissionen

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die bauliche Nutzung und den motorisierten Individualverkehr hervorgerufen werden.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktion wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Situationsbeschreibungen beziehen sich auf den Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung sind vor allem Lärm- und Schadstoffemissionen bedeutsam. Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist lediglich Wohnbebauung in Form von Betriebsleiterwohnhäusern zu finden. Das Planungsgebiet ist über die St.-Andreas-Straße, der Straße Am Schwalbanger und der Heideckstraße erschlossen.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Planbereich ist zum größten Teil versiegelt. Nur in den Randbereichen entlang der Heideckstraße im Süden und im westlichen Bereich des Planungsgebiets ist Vegetation zu finden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen größtenteils zerstört.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Gewässer.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das geplante Vorhaben befindet sich weder in Kaltluftentstehungsräumen noch in Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen. Zudem ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt. Deshalb ist im jetzigen Zustand bereits mit Belastungen zu rechnen. Das Schutzgut Luft und Klima wird damit darüber hinaus nicht beeinträchtigt.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Planungsbereich wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Dadurch ergeben sich keine besonderen Landschaftsformen, durch die sich dieser Bereich von den umliegenden Flächen abheben würde.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nach Informationen vom Landesamt für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet oder in direkter Nachbarschaft keine Bodendenkmäler zu erwarten.

5.2.8 Zusammenfassende Bewertung

Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich weisen keine weiteren Besonderheiten auf.

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird unterschieden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauernde Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebes. In Abhängigkeit von der Dauer der Bauzeit und dem Umfang der Baumaßnahmen werden die Schutzgüter in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt.

Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die geplanten Maßnahmen sind Art und Intensität der jeweiligen Beeinträchtigung von Bedeutung. Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden.

5.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen ist keinerlei nachteilige Umweltauswirkung über die bestehenden Beeinträchtigungen durch das vorhandene Gewerbegebiet und die vorhandenen Straßen hinaus zu erwarten.

5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Verbesserung der Situation soll entlang der Ambergstraße eine private Grünfläche vorgesehen werden. Dadurch erfolgt eine gewisse Verbesserung der vorhandenen Struktur. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bzgl. des Schutzgutes Pflanzen und Tiere jedoch nicht wesentlich verbessert.

5.3.1.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse bleiben auch nach der Umsetzung der Planung nachhaltig gestört. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bzgl. des Schutzgutes Boden nicht wesentlich verändern.

5.3.1.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind keinerlei weitere nachteilige Umweltauswirkungen über die bestehenden Beeinträchtigungen hinaus durch die vorhandene gewerbliche Nutzung zu erwarten.

5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Es erfolgen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

5.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der Durchführung der Planung wird kein neues Baurecht geschaffen, so dass der Umweltzustand des Schutzgutes nicht wesentlich verändert wird. Nachteilige Auswirkungen durch die Planung werden nicht erwartet.

5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Durch die Planung werden keine neuen negativen Einflüsse auf die Umwelt geschaffen.

5.4 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden geprüft und sind die Abwägung mit eingeflossen.

Naturschutz

Im Plangebiet sind bereits heute zu einem großen Teil überbaute und versiegelte Flächen vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung und eine Veränderung der vorhandenen Bepflanzung sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zusätzliche grünordnerische Maßnahmen entlang der Ambergstraße fest.

Immissionsschutz

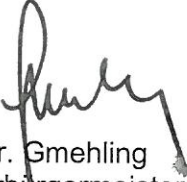
Aufgrund des benachbarten reinen Wohngebiets wurden entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente festgesetzt. Zusätzlich wurde aufgrund privater Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hierzu am westlichen Planungsrand die Festsetzung einer Lärmschutzwand zum Schutz der benachbarten Bebauung aufgenommen.

Hinsichtlich des Fluglärms sind den Lärmschutzzonen entsprechende Hinweise und Festsetzungen bzgl. des Bauschalldämm-Maßes im Bebauungsplan enthalten.

Städtebauliche Planung

Aufgrund von privaten Einwendungen hat der Stadtrat im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen, die anfangs geplante Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel nicht weiter zu verfolgen. Die beiden Einzelhandelsgutachten CIMA und GMA für die Stadt Neuburg zeigen die Möglichkeit auf, die bevölkerungsreichen Stadtteile als Nahversorgungszentrum zu betrachten. Voraussetzung hierzu ist eine fußläufige Erschließung, min. 4.000 Einwohner und ein ÖPNV-Anschluss. Diese Kriterien werden im vorliegenden Planungsgebiet erfüllt.

Neuburg an der Donau, den 08.11.2010
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

