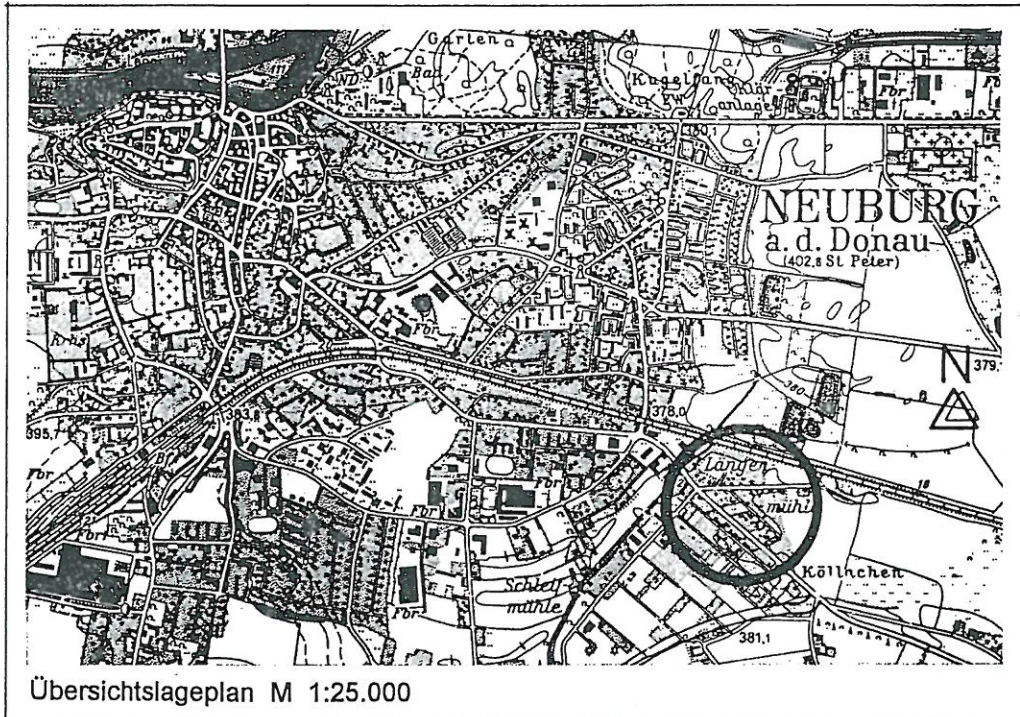


1-39.5

# Stadt Neuburg a. d. Donau



## Flächennutzungs- und Bebauungsplan- Änderung

### „Kollachenweg“

Nr. 1-39.5

## Erläuterung und Begründung

Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau (Bearbeitung: Frau Huis, Dipl.-Geogr.)  
Juli 1999

# Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Immissionsschutz
  - 3.1 Fluglärm
  - 3.2 Verkehrslärm und Schutzmaßnahmen
4. Natur und Landschaft
  - 4.1 Landschaftsbild
  - 4.2 Eingriffe in den Naturhaushalt

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Änderung des seit 23.12.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-39 Kollachenweg ist die **5. Änderung dieses Plans** und beinhaltet auch eine **Erweiterung des Geltungsbereichs**.

Der Änderungsbereich umfaßt hauptsächlich die nördlich der Münchener Straße gelegenen und durch diese erschlossenen oder erschließbaren Grundstücke. Er enthält insgesamt folgende Flurnummern: 4061 (Tfl.) = Längenmühlbach, 4949 (Tfl.), 4949/1, 4949/2, 1951/2 (Tfl.) = Münchener Straße, 1951/6, 1951/5 (Tfl.), 4324, 4324/1, 4325, 4326/6 (Tfl.) = Hans-Kilian-Straße, 4361/2 (Tfl.), 4323/2, 4323/1, 4323, 4322, 4320, 4320/1, 4318, 4315, 4314, 4313, 4312, 4311, 4310, 4310/1, 4309, 4308, 4306 und 4394/15.

In dieser Änderung werden rd. 5.200 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche (incl. Ortsrandeingrünung) neu ausgewiesen.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

Anlass zur Änderung mit Erweiterung des Geltungsbereichs war die geplante **Verlagerung der Tankstelle Behr**, die derzeit noch ca. 200 m weiter stadteinwärts ebenfalls an der Münchener Straße unter beengten Verhältnissen besteht. Die nach den neuen Bestimmungen des WHG, BayWG und VAWS erforderlichen technischen Nachrüstungen der Tankstelle können am alten Betriebsstandort nicht vorgenommen werden: Die erforderlichen Investitionen erweisen sich nur als wirtschaftlich, wenn eine Anlagenvergrößerung, die nur auf einem neuen Grundstück möglich ist, einhergehen. Neben 4 Zapfstellen, einem Stehimbiß und einem Tankshop mit ca. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll am neuen Standort auch eine Portal-Waschanlage entstehen. Die geplante Neubaustelle liegt in keinem Bebauungsplan (BP)-Gebiet und befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für diese östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 4306 landwirtschaftliche Nutzung aus. Für die westliche Teilfläche, die nun ebenfalls Mischgebietsfläche werden soll, weisen sowohl BP als auch FNP eine Dauerkleingartenanlage aus, die sich nach Norden auf der Ortsrandseite des Wohngebiets Kollachenweg fortsetzt.

Die zwischenzeitlich genehmigte Eingabeplanung der neuen Tankstelle wurde durch die Baugrenze und die Darstellung der privaten Grünflächen fixiert. Die Gebäudestellung ist nun aus Gründen der Ein-/Ausfahrtoptimierung senkrecht zur Straße ausgerichtet. Die vor kurzem von der Esso AG als gescheitert erklärten Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer der Flur-Nr. 4360 bedingen die dem Grundriß der Flur-Nr.4306 angepaßten Ortsrandeingrünungen.

Die nach dem rechtsverbindlichen BP **ausgewiesenen Dauerkleingärten** nördlich dieser neuen MI-Fläche sollen bestehen bleiben, da sie eine sinnvolle Abrundung der Siedlung zur freien Landschaft bilden. Zudem würden sie auch in die bisher nur als Grobkonzept vorhandene Planung eines städtischen „Ostparks“ passen.

Der bisherige Bebauungsplan „Kollachenweg“ (Nr. 1-39) und auch der Flächennutzungsplan weisen die Grundstücke entlang der Münchener Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit nicht überbaubaren Flächen von 30 m Tiefe vom Fahrbahnrand aus. Diese Nichtüberbaubarkeit gründet auf Lärmschutzabstände und der Bauverbotszone an Staatsstraßen, wie sie die Münchener Straße bis vor kurzem war. Die schon vorhandenen Betriebe auf der Nord-Seite der Münchener Straße (Gärtnerei und Karosseriebau/Autolackiererei) wären nach dem festgelegten Gebietscharakter nur ausnahmsweise bzw. nicht zulässig. Im Zuge dieser Bebauungs- und Flächennutzungsplan-Änderung soll dem stadtplanerischen Ziel entsprechen werden, **entlang der Haupteinfahrtstraßen vornehmlich Misch-(MI-) Gebiete auszuweisen (an bisher gewerblich bebauten Straßen auch Gewerbegebiete)**. Die Umwandlung dieser lärm- und abgasexponierten Lagen in MI-Gebiete wurde in der Ingolstädter Straße bereits durchgeführt. Was zum größten Teil in solchen Lagen für Wohnen eine Belastung darstellt, ist für Gewerbe ein Standortvorteil: gut erschlossene, stark frequentierte und leicht auffindbare Präsentationsflächen. Eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung muß entlang der Haupteinfahrt-Straßen möglich sein. Auch dem Bestand an Gewerbe im Geltungsbereich kann damit Rechnung getragen werden.

**Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Wegverbindung**, die den äußeren Rand der Dauerkleingartenanlage bildet und im Süden an die Münchener Straße Anschluß hat, bleibt erhalten und bildet nun die W-Grenze der am Ortsrand geplanten Tankstelle. Sinn dieses Weges war (und ist), eine

Anfahrtsmöglichkeit für die Dauerkleingärten zu schaffen. Die Zufahrt konnte damals allerdings nicht von der Münchener Straße (Staatsstraße, Ortsdurchfahrtbereich), sondern mußte über den Kollachenweg geführt werden, weshalb das Anbindungsstück zur Münchener Straße nur für Fußgänger geplant war. Da nunmehr aber die Umstufung dieser Staatsstraße zur Gemeindestraße vollzogen ist, soll dagegen in der vorliegenden Planung die Wohnbebauung am östlichen Kollachenweg vor Fahrverkehr geschützt werden, indem die **Dauerkleingartenzufahrt direkt von der Münchener Straße** erfolgen soll und die Zufahrt zum Kollachenweg im Süden gesperrt wird für Fahrverkehr. Ansonsten wäre ein „Abkürzungsverkehr“ in die Kollachenwegsiedlung von stadteinwärts fahrenden Pkw zu befürchten.

**Zusammenfassend** ist zu erläutern, daß der Auslöser der Bebauungsplan-Änderung die Verlagerung der Tankstelle Behr an den Ortsrand und die Abstufung der Münchener Straße war, d.h. damit die Überprüfung und planerische Bearbeitung der Bauverbots-/beschränkungszone an der Münchener Straße.

Letztlich ist durch die Änderung ein größerer Bauraum entstanden, der das alte Baurecht umfaßt, d.h. Wohnbebauungen, wie sie der rechtsverbindliche Bebauungsplan zuließ, sind im größeren Umfang möglich und zusätzlich die Möglichkeit gewerbliche Bebauung bis 10 m Abstand von der Fahrbahnkante zu errichten. Die Grundstücke wurden also in ihrer Nutzbarkeit erweitert, ohne den dortigen Wohnbestand größeren Belastungen auszusetzen, da ein MI-Gebiet ja zu gleichen Rechten Wohnen wie Gewerbe dient.

### 3. Immissionsschutz

#### 3.1 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone C<sub>i</sub> an der Grenze zu Zone B des Militärflugplatzes Neuburg-Zell. Daher sind für Aufenthaltsräume besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich, auf die in der Satzung genauer verwiesen wurde.

#### 3.2 Verkehrslärm und Schutzmaßnahmen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sah **aus Lärmschutzgründen einen Bebauungsabstand von 30 m von der Fahrbahnkante** im Bereich der hier damals freien Strecke (= außerhalb der Ortsdurchfahrt-Bereiche) der Staatsstraße 2048 vor.

Bis in einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte der Münchener Straße existieren nach einem Lärmgutachten von Müller BBM von 1995 („Bandlärnkarte“) dB(A)-Werte, die die Ausweisung neuer Wohnbebauung kaum mehr zulassen: Die Belastung geht hier nach der DIN-Richtlinie 18005 bis an die Obergrenze für Gewerbegebiete (GE) - 64 - 65 dB(A) tagsüber und 53 - 54 dB(A) nachts.

Eine GE-Ausweisung entlang der Straße wurde jedoch vermieden, um für die rechtsverbindlich ausgewiesenen und bestehenden WA-Gebiete nördlich und südlich der Münchener Straße keine neuen Lärm-Konflikte zu erzeugen. Stattdessen wurde quasi als **Zwischenstufe ein MI-Gebietsstreifen ausgewiesen, der in 2 Zonen unterteilt wurde.**

##### Mischgebiets-Zone 1:

Bis in 20 m Abstand vom Fahrbahnrand darf keine reine Wohnbebauung erstellt werden. Hier ist nur der gewerbliche/freiberufliche Teil des Mischgebiets zulässig. Allenfalls **jeweils eine Betriebsinhaberwohnung** ist erlaubt, jedoch **kein eigenständiges Wohnhaus oder Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung**. Zufahrt für diese Zone ist **nur von der Münchener Straße** aus erlaubt.

##### Mischgebiets-Zone 2:

Diese Zone umfaßt den hinteren Teil der von der Münchener Straße aus erschließbaren Grundstücke. Hier sind sämtliche MI-Nutzungen zulässig. Da dieser Bereich nahezu schon vollständig mit Wohnhäusern bebaut ist, sind dort langfristig keine gewerblichen Umstrukturierungen zu erwarten. Doch auch selbst diese dürften gemäß BauNVO § 6 das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem ist die **Zufahrt für gewerbliche Nutzungen in Zone 2 nur über die Münchener Straße erlaubt. Nur reine Wohnnutzung**

gen dürfen in Zone 2 ihre Zufahrt vom Kollachenweg aus haben. Diese Regelung bringt für den Kollachenweg und seine Anlieger eine deutliche Lärmbegrenzung.

Zur weiteren Begrenzung der Lärmbelastung und wegen des Vertrauensschutzes für die bestehende Wohnbebauung, die bisher in einem WA-Gebiet lag, wurden die nach der Baunutzungsverordnung relativ weit gefaßten „sonstigen Gewerbegebiete“ (§ 6 (2) Nr. 4) durch die Bezeichnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 (3) Nr.2) auf solche beschränkt, die auch in einem Wohngebiet (WA) zulässig wären. Auch die Vergnügungsstätten wurden im gesamten neuen Mischgebiet ausgeschlossen.

Die Abstände der geplanten Tankstelle zur nächsten Wohnbebauung südlich der Münchener Straße betragen ca. 30 m. Die dortige Wohnbebauung liegt nach dem Flächennutzungsplan in einem WA-Gebiet. Ein Bebauungsplan existiert über die südliche Straßenseite nicht. Die nächsten Wohnbebauungen nach Norden und Nordwesten liegen in ca. 100 m Entfernung. Die bisherige Lage der Tankstelle inmitten von Wohnhäusern war bezüglich des Immissionschutzes weitaus problematischer. Zur neuen Anlage wurde bereits die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde eingeholt, die u.a. eine Beschränkung der Öffnungszeiten zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung enthält:

Werktags: Tankstelle 6.00-22.00 Uhr  
Portalwaschanlage 7.00-19.00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen darf nur die Tankstelle zu den genannten Öffnungszeiten betrieben werden.

Die westliche Teilfläche der Flur-Nr. 4306, die in den vorangegangenen Entwürfen eine Unterteilung in Zone 1 und 2 enthielt, wurde aus Gründen der Immissionsbelastung auf Zone 1 beschränkt. Wohnbebauung wie in Zone 2 zulässig, wurde vermieden, da Probleme mit dann näher liegenden Wohnnachbarn zu dieser immissionschutztechnisch problematischen Tankstelle befürchtet wurden.

## 4. Natur und Landschaft

### 4.1 Landschaftsbild

Zur harmonischen Abrundung des Ortsrandes, zum ökologischen Ausgleich für versiegelte Ackerflächen und auch zur Reduzierung von Staub-, Geruchs- und in gewissem Umfang auch Lärm-Immissionen in das nördlich anschließende Wohngebiet und in die freie Landschaft wird bei den BP-Erweiterungsflächen eine Begrünung mit 5 bis ca. 10 m Breite mit Laubbäumen und standortheimischen Sträuchern verlangt.

Die Ortsrandeingrünung bei der neuen Tankstelle weist aus ökologischer Sicht sicher nicht mehr die Qualität auf, wie im vorausgegangenen Bebauungsplanentwurf, da sie einzelne sehr schmale Stellen und die größte Breite nach Westen zur benachbarten MI-Fläche -und nicht mehr in die freie Landschaft- aufweist.

Einfriedungen wurden zum Zweck eines schöneren Landschaftsbildes am Ortsrand nur innerhalb der Eingrünung erlaubt.

### 4.2 Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Bebauungsplanänderung stellen sich folgendermaßen dar:

Im vorderen Teil der Grundstücke an der Münchener Straße ist nun eine Bebauung erlaubt, was zusätzliche Flächenversiegelungen ergibt. Die **maximale** Flächenversiegelung wurde jedoch auf 60 % in den MI-Bereichen und 40 % in den WA-Bereichen begrenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war für die damaligen WA-Flächen eine GRZ von 0,3 festgesetzt worden, bei der allerdings - im Gegensatz zur jetzigen GRZ-Berechnung nach BauNVO - Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter Gelände nicht mitzurechnen waren. Diese damalige Festsetzung hätte übertragen auf die heutige GRZ-Berechnung eine effektive Versiegelung von durchschnittlich etwa 0,5 ergeben.

Die Erweiterungsflächen im Südosten stellen einen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die hier in der westlichen Teilfläche der Flur-Nr. 4306 nach dem alten rechtsverbindlichen BP vorgesehenen Dauerkleingärten und in der östlichen Teilfläche bisher im unbeplanten Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nun als Bauland neu ausgewiesen. Das gesamte Flurstück wurde bisher von einer Gärtnerei als Nachzuchtfläche für Heckensträucher und Nadelbäume genutzt.

Durch den Bau der Tankstellengebäude (Shop, Waschanlage und Nebengebäude) werden ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. Die Zufahrten, der überdachte Zapfanlagenbereich, die Stellplätze und die sonstigen Nebenanlagen versiegeln ca. 1.200 m<sup>2</sup> zusätzlich. **Es werden also insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> Fläche durch den Tankstellenneubau versiegelt. Durch die Festlegung einer GRZ-Obergrenze von 0,6 ergibt dies grob gerechnet (siehe dazu Satzung 9.1) eine zuzuordnende Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> für den Bau der Tankstelle.**

Als gewisser ökologischer Ausgleich sind die mehrschichtigen standortheimischen Pflanzungen am Ortsrand bzw. zwischen den Mi-Flächen im Gegensatz zur derzeit einschichtigen, standortfremden und intensiv genutzten Gärtnereifläche vorgesehen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht realisierbar, da es sich lediglich um eine Verdichtung in einem bestehenden Baugebiet handelt bzw. eine zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung für die Tankstelle vorliegt.

Neuburg a.d. Donau, den 21.09.00

Stadt Neuburg a.d. Donau

  
Huniar  
Oberbürgermeister



---

Stadtbauamt Neuburg a.d. Donau, den 29.07.1999  
SG Bauleitplanung (Huis)