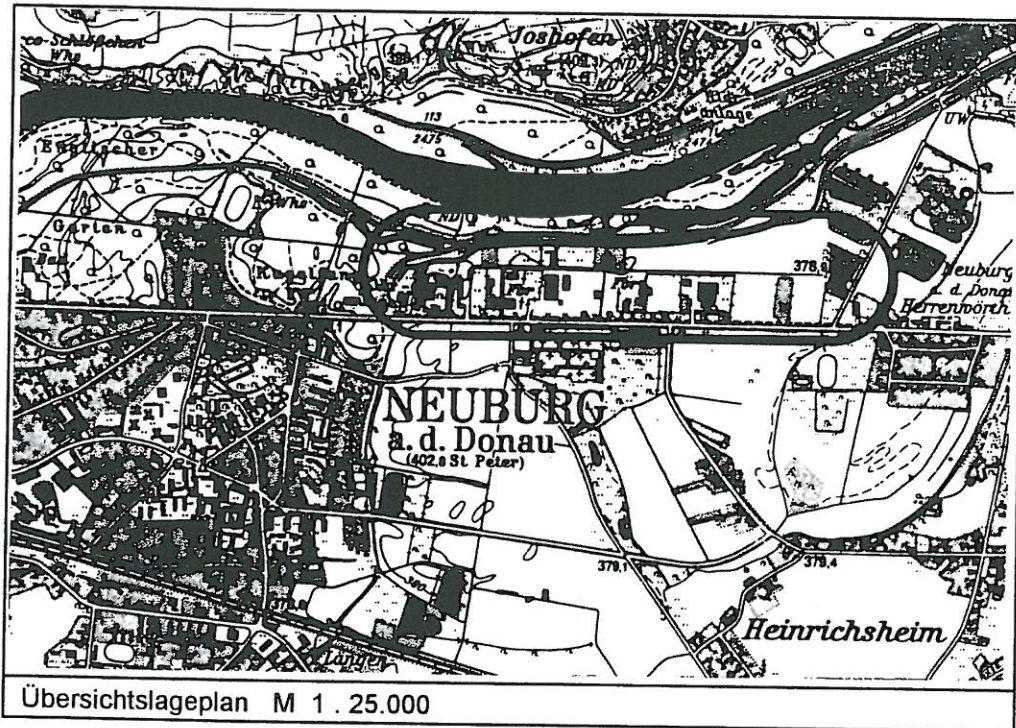


1-40, 2

# Stadt Neuburg a. d. Donau



## Bebauungsplanänderung

## „Gewerbegebiet Grünauer Straße“

Nr. 1-40.2

## Begründung

Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau, April 1999

# **I n h a l t**

**1 - 40.2**

- 1. Änderungsverfahren**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ziel und Zweck der Änderung**
- 4. Inhalt der Änderung**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**
  - 4.2 Erschließung**
  - 4.3 Grund- / Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft**
  - 4.4 Grünordnung**
  - 4.5 Immissionsschutz**

## 1. Änderungsverfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grünauer Straße“ wurde am 29.12.1967 rechtsverbindlich und zwischenzeitlich einmal geändert (20.02.1991). Die 2. Änderung wurde vom Stadtrat am 26.01.1999 beschlossen (Beschuß Nr. 1/1999).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs beginnt im Bereich der Kreuzung von Grünauer Straße und Längenmühlbach. Hier verläuft sie an der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4635/1 und weiter an der Westgrenze des Längenmühlbaches entlang bis dieser nach Osten abknickt. Ab hier verläuft sie an der nördlichen Böschungsoberkante des Längenmühlbaches bis sich dieser in einem Bogen wieder nach Norden wendet. In Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 4785 und 4786 knickt sie nun nach Südosten ab, führt bis zur nordöstlichsten Ecke des Grundstückes Fl. Nr. 4766/2 und läuft an dessen Ostgrenze nach Süden bis sie auf die Nördliche Grünauer Straße stößt. Ab hier läuft sie in Richtung Osten entlang der nördlichen Straßengrenze bis diese in den Ochsen Gründlweg mündet. Unter Einschluß der Fl. Nrn. 4737/1, 4861/2 und 4862/1 knickt sie nach Südwesten, verläuft an der Ostgrenze der Nördlichen Grünauer Straße (Fl. Nr. 4695/2), umfaßt den rechten Schenkel des Sichtdreiecks aus der Einmündung der Nördlichen Grünauer Straße in die Grünauer Straße und läuft in der Mitte der Grünauer Straße bis zum Ausgangspunkt zurück.

## 3. Ziele und Zweck der Änderung

Der seit 1967 bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im östlichen Bereich der Nördlichen Grünauer Straße auf Höhe der Grundstücke Fl.Nrn. 4752 bzw. 4755/1 (Fa. Töpfer Kloßteig bzw. Bergmüller) einen **Wendehammer** vor. Ca. 100 m westlich davon, auf den heutigen Fl.Nrn. 4740 und 4741 (Neuburger Milchwerke), zweigt eine **Verbindungsstraße zur Grünauer Straße** ab.

1976 wurde beschlossen, die Nördliche Grünauer Straße **ohne Wendehammer und ohne die o.g. Verbindungsstraße direkt in den Ochsen Gründlweg münden** zu lassen. Entsprechend dieser Planung wurde die Straße auch tatsächlich hergestellt. Diese Bebauungsplanänderung trat nie in Kraft.

Um die rechtliche Grundlage für die nun anstehende **endgültige Erschließungskostenabrechnung** für die Nördliche Grünauer Straße zu schaffen, muß der Bebauungsplan dem tatsächlichen Ausbauzustand der Nördlichen Grünauer Straße angepaßt werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grünauer Straße“, der die Bebauung an der Nördlichen Grünauer Straße regelt, besteht seit 1967. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren zur Anpassung und Aktualisierung der Bebauung beschlossen, die jedoch aus verschiedenen Gründen nie zu Ende geführt wurden (einzige Ausnahme: vereinfachte Änderung zum Ausschluß von Vergnügungsstätten vom 20.02.1991).

Im Zuge dieser 2. Bebauungsplanänderung wurden alle bisher begonnenen, aber nie rechtsverbindlich gewordenen Änderungen geprüft und, wenn sinnvoll, miteingearbeitet. Per Stadtratsbeschuß wurden die bisher laufenden und nie zu Ende gebrachten Verfahren eingestellt, bzw. nicht weiterverfolgte Beschlüsse aufgehoben.

## 4. Inhalt der Änderung

Die Grundzüge der bisherigen Planung, d.h. **große Bauflächen für Gewerbebebauung, ein 30 m breiter Grünstreifen im Süden und Flächen für Gemeinbedarf und Versorgungsträger im Westen**, wurden beibehalten.

Die Plangrundlage wurde aktualisiert (neue Grundstücksteilungen, Bebauung, Biotopeintragungen) und folgende Änderungen vorgenommen:

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- Im Nordosten wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke **Fl. Nrn. 4746, 4765, 4766 und 4766/2** erweitert. Da der Eigentümer Interesse an einer **zukünftigen Bebaubarkeit** gezeigt hat und auch, um angrenzenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, sollen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.
- Das Grundstück Fl. Nr. 4763, das bereits bebaut ist (**Lebenshilfe - Werkstätten**), wurde ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und mit einer Baugrenze versehen.
- Die Grundstücke **Fl. Nrn. 4769 und 4770**, die ursprünglich als Grünfläche vorgesehen waren, aber eine Baulücke entlang der Grünauer Straße bilden, sollen auch in die **bebaubare Gewerbefläche** miteinbezogen werden.
- Die **südliche Baugrenze** der Grundstücke zwischen Grünauer Straße und Nördlicher Grünauer Straße wurde zum Schutz des öffentlichen Grünbereiches und, um einer Beschädigung des Wurzelraumes vorzubeugen, **um 3 m nach Norden** verschoben.
- Festsetzungen über das **Maß der baulichen Nutzung** wurden überarbeitet und heutigen Erfordernissen angepaßt. Da die neue Baunutzungsverordnung bei der Berechnung der GRZ nicht nur die überbauten, sondern alle versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze usw.) berücksichtigt, wurde sie von 0,6 auf 0,8 erweitert.  
Für ein Gewerbegebiet ist es außerdem sinnvoller, statt der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse, eine **GRZ kombiniert mit einer maximalen First- und Wandhöhe** vorzuschreiben, da es für die Betriebe größere Flexibilität in der Nutzung ihrer Gebäude bedeutet und dennoch eine maximale Höhe und Masse der Gebäude nicht überschritten werden kann.
- Der **Verbrauchermarkt Eberl** wurde wegen der Größe seiner Verkaufsflächen als **Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel** ausgewiesen.  
Eine von der Firma Eberl beantragte Erhöhung der Verkaufsfläche wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür eine raumordnerische Prüfung durch die Regierung von Obb. notwendig wäre, die vom Eigentümer im Falle eines konkreten Bauvorhabens beantragt werden müßte. Die Frage konnte nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.  
Deshalb wurde nur der jetzige **Bestand der Verkaufsfläche und der Branchenzusammensetzung festgeschrieben** (siehe Satzung Punkt Nr. 2.2).
- Der Bereich der **Neuburger Milchwerke** wird wie bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die **Art der zulässigen Nutzung** soll jedoch nach § 1, Abs. 4 BauNVO **nur auf ein Milchwerk beschränkt werden**, um die besonderen Festsetzungen (Firsthöhe = 27 m, abweichende Bauweise) nur für diese spezielle Betriebsart zuzugestehen.  
Mit den besonderen Festsetzungen -im Vergleich zum restlichen Gewerbegebiet- soll den betriebspezifischen Anforderungen Rechnung getragen und der alteingesessene Betrieb, der sich nach und nach zu einem großen Unternehmen entwickelt hat, in seiner weiteren Entwicklung nicht behindert werden.

#### 4.2 Erschließung

- Die Trasse der Nördlichen Grünauer Straße wurde dem **tatsächlichen Ausbauzustand** angepaßt, d.h. der Wendehammer und die Verbindungsstraße wurden entfernt und die Nördliche Grünauer Straße mit dem Ochsengründweg und der Grünauer Straße verbunden. Der Einmündungsbereich Nördliche Grünauer Straße - Ochsengründweg - Grünauer Straße wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen.
- Der **Straßenquerschnitt** wurde von 7,50 m Fahrbahn und beidseitigen 2,25 m breiten Gehsteigen gemäß tatsächlichem Ausbau auf 7,00 m Fahrbahn, 2,00 m Grünstreifen und 3,00 m Geh- und Radweg geändert, wobei im Bebauungsplan nur die Gesamtbreite der Straße mit 12,00 m eingetragen ist.
- Im Bereich des Bauhofes soll eine **breite Trasse für die zukünftige Osttangente** von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Trasse wird an der Stelle eines bereits bestehenden 30 m breiten Grüngürtels festgesetzt, der nach Norden zu gerade weitergeführt bzw. im Westen etwas verbreitert wird, um ein Verschwenken der Trasse zu ermöglichen. Bis die Osttangente tatsächlich gebaut wird, soll die Fläche als Grünfläche in privater Hand bleiben.

- Der ca. 5 m breite nicht ausgebaute Weg, der die Nördliche Grünauer Straße im Westen Richtung Bauhof fortsetzt und als Sackgasse endet, wurde im Bebauungsplan dargestellt. Er ist in städtischem Besitz und dient als Zufahrt für die Grundstücke Fl.Nrn. 4696 bis 4698.
- Zur Vervollständigung wurden an den Einmündungen in die Grünauer Straße die Sichtdreiecke eingetragen.

#### 4.3 Grund- /Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

- Die Grenze des **amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes** (Hochwasserrückhaltegebiet) wurde auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes in den Bebauungsplan eingetragen und die nördliche Geltungsbereichsgrenze gemäß Stellungnahme des WWA vom 30.09.1986 auf die nördliche Böschungsoberkante des Längenmühlbaches gelegt.
- Gemäß den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes (Stellungnahme vom 30.09.1986 im Rahmen eines Änderungsverfahrens) soll entlang der südlichen Böschungsoberkante des Längenmühlbaches ein mindestens **6 m breiter Streifen** von jeglicher Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freigehalten werden. Die Baugrenze endet vor diesem 6 m - Streifen, in der Satzung sind entsprechende Festsetzungen getroffen (§§ 5.2 und 6.3).
- Unter Nr. 6.6 und 6.7 der Satzung wurden weitere vom WWA geforderte Festsetzungen getroffen, die an eine durch Hochwasserdamm geschützte Bebauung zu stellen sind (wasserdichte Ausführung der Keller, Verankerung von Heizölbehältern gegen Auftrieb).
- Da der Regenwasserkanal aus heutiger Sicht bei vollständiger Bebauung des Gebiets entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überlastet wäre, wurde in die Satzung ein entsprechender Passus über die **Beteiligung des WWA bei der Entwässerungsplanung** neuer Baumaßnahmen aufgenommen (§§ 6.4 und 6.5).

#### 4.4 Grünordnung

- Zur **Durchgrünung** der bebaubaren Bereiche soll je 400 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche und je ~~5~~ <sup>10</sup> Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Die Bepflanzung soll mit standortheimischen Arten erfolgen.
- Die im Plan gekennzeichneten **privaten Grünflächen** sollen mit flächenhaft gestreuter Baum- und Strauchbepflanzung oder mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung auf mindestens 30 % der Grundstücksfläche am Rande versehen werden.
- Die ungenutzte Gewerbefläche westlich des Eberl - Marktes hat sich in den letzten Jahren zu einem **Biotop (Ruderalflur)** entwickelt, das als solches auch kartiert wurde. Da auf dieser Fläche inmitten des Gewerbegebietes aber nicht auf die gewerbliche Nutzung verzichtet werden soll und das Biotop keinen großen Seltenheitswert besitzt und zudem in der Kartierung als „ersetzbar mit geringem Aufwand“ eingestuft wurde, soll diese Fläche auch weiterhin, wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, als Gewerbefläche dargestellt werden. Als (Teil-) Ausgleich für den dennoch gegebenen ökologischen Verlust dieser Fläche soll bei Bebauung die nicht versiegelte Fläche (mind. 20 % der Grundstücksfläche: GRZ = 0,8) mit **dichter, naturnaher Baum- und Strauchbepflanzung** versehen werden.

#### 4.5 Immissionsschutz

- Um eine unzumutbare Überschreitung der Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1) für Gewerbelärmimmissionen in den nächstgelegenen Wohngebieten zu verhindern, wurden für das Bebauungsplangebiet flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Die Pegel wurden so festgelegt, daß an den entsprechenden Immissionsorten die in der DIN vorgegebenen Pegel um 3 bis 6 dB(A) unterschritten werden, um hier der Vorbelastung aus dem nahegelegenen Industriegebiet Rechnung zu tragen. Die jetzige Nutzung der Grundstücke wird dabei nicht beeinträchtigt.

Stadt Neuburg a.d. Donau 28.07.99

Huniar  
Oberbürgermeister

