

Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Flächennutzungsplanänderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Alter Schlachthof“

Nr. 1-48

Erläuterung und
Begründung

I n h a l t

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	3
3.4 Bodenschutz	4
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	4
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	4
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	4
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	4
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	4
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	5

1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 25.03.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Da für diesen Bereich auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist, hat der Stadtrat am 25.03.2003 ein paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke Fl.Nrn. 1189, 1188/3 und eine Teilfläche von 1199/3.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planung

Der aufgelassene Schlachthof der Stadt Neuburg an der Donau liegt am Nordufer der Donau fußläufig etwa 500 m von der historischen Stadtmitte entfernt. Mit der Staatstraße 2214 (Monheimer Straße) ist das Grundstück an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Das Gelände befindet sich in einer von Immissionen wenig belasteten Lage. Nach Süden ergibt sich eine reizvolle Aussicht über die Donau zur Altstadt mit Schloss. Der alte Schlachthof mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 1200 m² besteht aus einem Altbau aus der Vorkriegszeit im Süden und einem Gebäude aus den 60er Jahren im nördlichen Teil. Da die bestehenden Gebäude ohne erheblichen Kostenaufwand keiner neuen Nutzung zugeführt werden können, hat man beschlossen, die Gebäude abzureißen und das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang soll auch das städtische Grundstück Fl.Nr. 1188/3 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 1188/3 als Mischgebiet dargestellt, das Grundstück Fl.Nr. 1189 (ehemaliger Schlachthof) als Fläche für Versorgungsanlagen.

3.3 Grundzüge der Planung

Das Baugebiet ist durch eine Stichstraße mit Wendehammeranlage für PKWs erschlossen. Dadurch ist es aber nötig, die Mülltonnenstellfläche in den Bereich der Versorgungsanlagen auszuweisen, da aus rechtlichen Gründen die Wendehammeranlage in der vorliegenden Dimensionierung nicht mit einem entsprechenden Müllfahrzeug befahren werden kann. Im östlichen und südlichen Bereich der Fl.Nr. 1189 wird das Baugebiet von einem Deichhinterweg umschlossen. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks befinden sich die Versorgungsanlagen Transformatoren- und Pumpstation. Es wurde Wert darauf gelegt, die Bäume in diesem Bereich zu erhalten.

Die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke richtet sich nach der Erschließungsstraße. Dadurch ergibt sich ein Wechselspiel von verschiedenen Ausrichtungen der angedachten Gebäudesituierungen. Auf der Fl.Nr. 1188/3 nimmt die angedachte Bebauung die Flucht der umgebenden Gebäude entlang der Monheimer Straße auf.

Die Geschossigkeit der Gebäude richtet sich nach der umgebenden Bebauung. Dadurch wird

auch der Charakter einer innerstädtischen Verdichtung aufgenommen.

3.4 Bodenschutz

Beim Abbruch des alten Schlachthofgebäudes ergaben sich keine Hinweise auf bestehende Bodenverunreinigungen. Dennoch soll auf mögliche Altlasten durch die frühere Nutzung als Schlachthof hingewiesen werden.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind momentan fast vollständig versiegelt. Durch die neue Planung findet eine erhebliche Entsiegelung statt, so dass hier keine zusätzlichen ökologischen Ausgleichflächen nötig sind.

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 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine größtmögliche Entsiegelung angestrebt. Der Gesamteindruck des Gebietes wird aus ökologischer Sicht erheblich verbessert, dadurch werden keine Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Neuburg an der Donau, den 29. 04. 04
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmeuling
Oberbürgermeister

