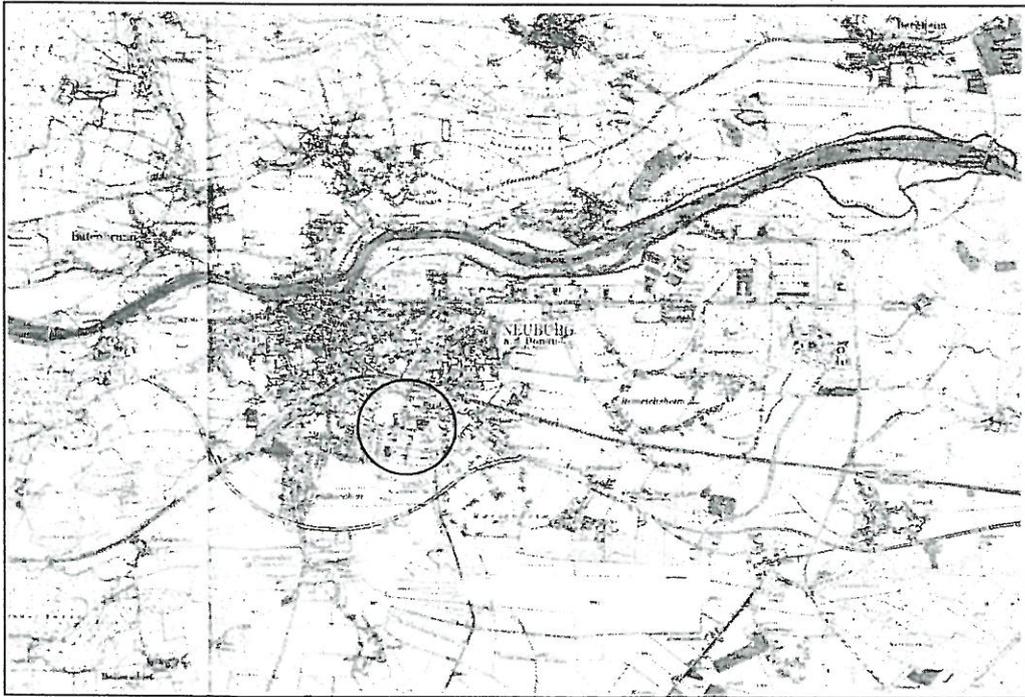


# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplan-Aufstellung  
im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13 a Abs. 3 BauGB

„Goldix-Gelände“

Nr. 1-49

Begründung

**Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplan zur Bebauung des Goldix-Geländes zwischen Franz-Boecker-Straße und Längenmühlweg nach § 13a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung**

Der ursprünglich produzierende Industriebetrieb Firma Goldix, Franz-Boecker-Str. 80, Fl. Nr. 2711/13 der Gemarkung Neuburg, beabsichtigt seinen Betriebsumfang zu verkleinern. Genutzt werden sollen in Zukunft nur noch zwei bestehende Werksgebäude im Bereich am Längenmühlweg für die Entwicklung von Mustern, Verwaltung und Werksverkauf. Die übrigen Betriebsanlagen sollen vollständig zurückgebaut werden. Aufgrund des großen freiwerdenden Geländes im Innenbereich sieht die Stadt Neuburg ein Planungsbedürfnis. Zu lösen sind insbesondere Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen. Nördlich an das Betriebsgrundstück der Firma Goldix schließen bestehende Reihenhäuser und soziale Einrichtungen an. Entlang der Franz-Boecker-Straße befinden sich drei Mitarbeiterwohngebäude. Südlich des Längenmühlweges befinden sich Gewerbebetriebe, in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet, die stark frequentierte Parkplätze zum Längenmühlweg ausgerichtet haben.

Die Stadt Neuburg beabsichtigt, diese Konflikte zwischen den Nutzungsarten dadurch zu lösen, dass der Geltungsbereich insgesamt als Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNV ausgewiesen werden soll, wobei der Bereich entlang des Längenmühlweges, der dem Gewerbegebiet benachbart ist, nicht wesentlich störendem Gewerbe vorbehalten bleiben soll. Um das Mischgebiet einer ausreichenden Durchmischung zuzuführen, soll der nördliche Teilbereich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Damit wird auch die Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden und den sozialen Einrichtungen ausreichend berücksichtigt. Die an der Franz-Boecker-Straße bestehenden Mitarbeiterwohngebäude genießen nach der Bebauungsplandarstellung Bestandsschutz, dürften aber im Fall des Abbruchs nicht als Wohngebäude wiedererrichtet werden.

Die festgelegte GRZ im nördlichen Teil des Mischgebietes von 0,4 gewährt, dass gegenüber dem bisher fast vollständig versiegelten Betriebsgelände ein höherer Freiflächenanteil verbleiben wird, sodass entsprechend § 13a BauGB auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Der Bebauungsplan reguliert die Höhenentwicklung im Bereich des gewerblichen Anteils mit einer maximalen Höhe von 8,0 Metern, um die nördlich angrenzende entstehende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Im östlichen Teilbereich des Mischgebietes ohne Gewerbe wird eine maximale Höhenentwicklung von 12,5 Metern zugelassen. Dies entspricht der Wohnbebauung an der Loristraße. Zur Franz-Boecker-Straße muss sich die Höhenentwicklung der Bebauung auf 9,50 Meter herunterstufen. Dies entspricht in etwa der Wohnbebauung und den Betriebsmitarbeitergebäuden an der Franz-Boecker-Straße.

Neuburg an der Donau, den 02 7. 08  
Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

