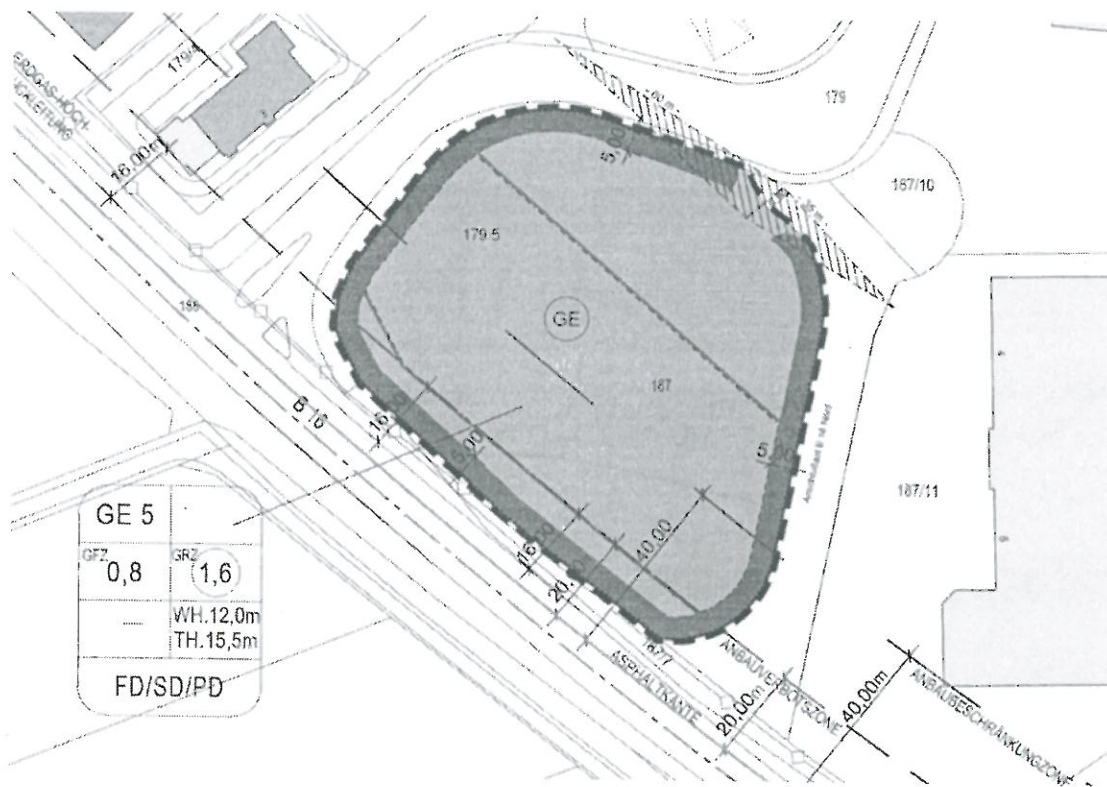


Stadt Neuburg a. d. Donau
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Bebauungsplanänderung 5-02 „Gewerbegebiet
Feldkirchen“



Schenberg
Renate Schenberg

Reichstein
Dieter Reichstein, Stadtbaumeister

Stand: Vorentwurf, Juni 2013
Entwurf, Juli 2013

Gliederung

I. Plangegegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit
 - 1.1. Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.2. Anlass und Erforderlichkeit
2. Beschreibung des Plangebiets
 - 2.1. Räumliche Lage
 - 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
 - 2.3. Gebiets-/ Bestandssituation
 - 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 2.5. Erschließung
 - 2.6. Wesentliche Auswirkungen der Planung
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen
 - 3.1. Regionalplanung/ Ziele und Grundsätze der Raumordnung
 - 3.2. Landschaftsplanung
 - 3.3. Flächennutzungsplan
 - 3.4. Benachbarte Bebauungspläne

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte
 - 4.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen
 - 4.2. Verkehrskonzept und Erschließung
 - 4.3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept
 - 4.4. Landschaftsplanerisches Konzept
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Grundzüge der Planfestsetzungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4. Bauweise
 - 6.5. Immissionsschutz
 - 6.6. Stellplätze
7. Flächenbilanz
 - 7.1. Die Flächenbilanz

I. Plangegegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Immer wieder war das freie Areal an der Südparkanbindung Gegenstand von Planungen. Derzeit liegt der Stadt Neuburg an der Donau ein Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ vor. Dieser weist im Einfahrtsbereich des Südparks Gewerbeflächen mit der Festsetzung Parkplatz aus. Die Festsetzung Parkplatz soll nun im Bereich der Einfahrtssituation des Südparks aufgehoben werden, um die bestehende Gewerbefläche einer baulichen Nutzung zuführen zu können und somit die Attraktivität des Südparks zu steigern.

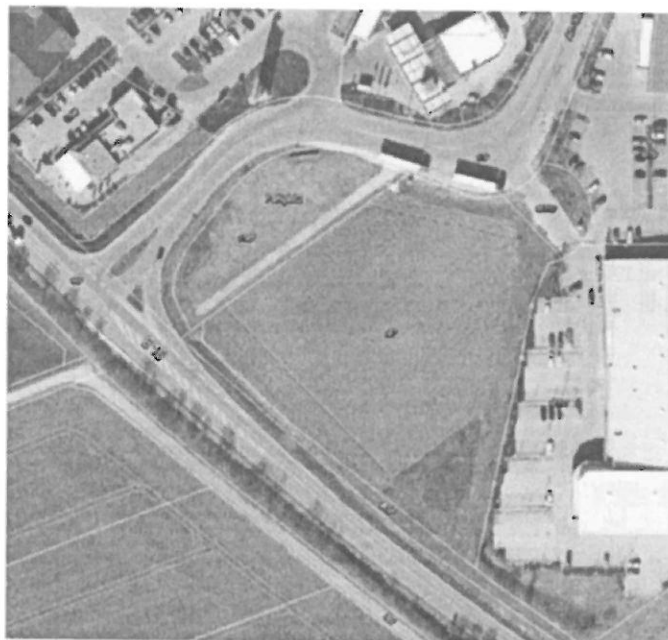
1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet zu erfüllen, muss der am 04.12.1995 aufgestellte und am 12.11.1998 zuletzt geänderte rechtsverbindliche Bebauungsplan im Geltungsbereich von Gewerbegebiet mit der Festsetzung Parken, in ein Gewerbegebiet mit der Darstellung von überbaubaren Flächen geändert werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Süd-Westen der Stadt Neuburg a. d. Donau, im Naturraum der Feldkirchener Hochterrasse. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 16, die von Donauwörth nach Ingolstadt führt. Die Bahnstrecke von Donauwörth nach Ingolstadt verläuft nordwestlich des Planungsgebietes. Nördlich der B 16, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ besteht bereits ein Sondergebiet (Einkaufszentrum) Südpark I und ein Gewerbegebiet, auf dem der Südpark II und ein Discounter niedergelassen ist. Die verkehrliche Anbindung an die Innenstadt, die ca. 2 km entfernt ist, soll zeitnah zur Anbindung des Südparks an die B 16 erfolgen.



Luftbild des Geltungsbereichs

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt im Einfahrtsbereich des Südparks, nördlich der B 16, Donauwörth – Ingolstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 179/5 und 187 Gemarkung Feldkirchen. Die Flächen mit den Fl. Nr. 179/5 und 187 Gemarkung Feldkirchen befinden sich in Privatbesitz.

2.3. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Einfahrtsbereich des Südparks, nördlich der B 16 und ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit der Festsetzung Parken ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche an der Südparkzufahrt als Fläche für Parken und Grünfläche dargestellt. Die Fl. Nr. 179/5, die sich im süd-westlichen Geltungsbereich befindet, wird als temporärer Parkplatz bei Flohmarktveranstaltungen genutzt. Ein Parkplatz mit befestigten Stellplätzen liegt derzeit nicht vor, lediglich die Einfahrtsstraße ist asphaltiert. Die Fl. Nr. 187 Gemarkung Feldkirchen wird intensiv landwirtschaftlich bearbeitet. Entlang der Fl. Nr. 179 Gemarkung Feldkirchen verläuft die derzeitige Südparkanbindung. Diese soll, im Zuge der aktuellen Planungen für die neue Südparkanbindung in den Westen, Richtung Mc Donald's gerückt werden.

Heckenstrukturen oder natürliche Gehölzaufwüchse sind bedingt durch die intensive Nutzung in diesem Areal nicht vorhanden.

Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2013) ist im Geltungsbereich kein bekanntes Bodendenkmal vorhanden. Das Bodendenkmal Nr. D-1-7233-0173 mit der Bezeichnung Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild¹ liegt westlich des Geltungsbereichs.



Karte bekanntes Bodendenkmal

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Bayernviewer Denkmal

¹ Vgl. <http://geodaten.bayern.de> (09.04.2013)

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

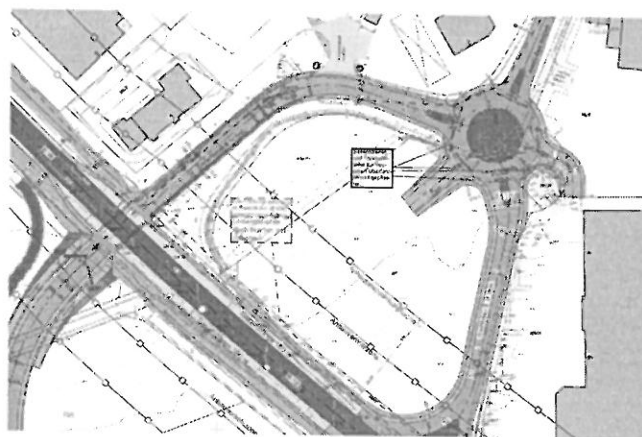
Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlasten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich im Zuge der Erkundungen bzw. der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren

2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feldkirchen 5-02“ weist die Fläche an der Südparkzufahrt als Gewerbefläche mit Festsetzung Parken aus. Der Flächennutzungsplan stellt ebenfalls eine Nutzung für Parken dar. Die Fläche für Parken soll im Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a in ein „Gewerbegebiet“ geändert werden. Der Bebauungsplan soll von Gewerbefläche mit der Festsetzung, Fläche für Parken, in ein Gewerbegebiet geändert werden.

2.5. Erschließung

Verkehr: Die verkehrliche Erschließung des Südparks für den PKW und LKW Verkehr erfolgt derzeit ausschließlich über die B 16. Lediglich der ÖPNV und Taxis sind berechtigt den für die allgemeine Nutzung gesperrten Eternitweg zu befahren. Eine Planung zur höhenfreien Anbindung an die B 16 wurde am 11.12.2012 im Stadtrat gebilligt. Die innerstädtische Anbindung soll zeitnah zur höhenfreien Anbindung realisiert werden.



Geplante Anbindung des Südparks an die B 16

Strom: Das bestehende Gewerbegebiet/ Sondergebiet „Südpark“ wird vom zwei 20 kV – Doppelleitungen der E.ON durchquert. Im Bereich der der Straße „Am Südpark“ wurde die Freileitung als Erdkabel im Straßenraum verlegt. Das geplante Gewerbegebiet kann über diese Leitung versorgt werden.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Neuburg a. d. Donau.

Schmutzwasser: Das geplante Gewerbegebiet wird an das bestehende Mischkanalsystem angebunden und anfallendes Schmutzwasser der Kläranlage der Stadt Neuburg a. d. Donau zugeführt.

Anfallendes Oberflächenwasser: Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit

ten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) wird nur dann zugestimmt, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Die Versickerungsanlagen sind grundsätzlich nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Grund-/ Schichtwasserableitung: Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Gas: Die Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit Gas wird durch die Stadtwerke Neuburg a. d. Donau sichergestellt.

Abfall: Die Entsorgung des Abfalls wird von den Landkreisbetrieben Neuburg-Schrobenhausen vorgenommen.

Fernwärme: Die Versorgung mit Fernwärme wird in Zukunft möglich sein.

2.6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das im Geltungsbereich liegende Areal wird einer gewerblich geprägten Nutzung zugeführt. Die ebenfalls gewerblich genutzte, bestehende Bebauung grenzt im Norden, Osten und Süden an den Geltungsbereich an. Wesentliche Auswirkungen der aus der Bebauungsplanänderung resultierenden Bebauung sind auf den umliegenden Flächen daher nicht zu erwarten.

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen und mit der möglichen Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Aufgrund der kleinräumigen Gebietsentwicklung und der örtlichen Gegebenheiten ist mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Geltungsbereich von weniger als 20.000 m² handelt (hier: ca. 8.125 m²) entfällt zudem die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes, da gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4. *Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.*

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Regionalplanung/ Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalplan Ingolstadt – Region 10 ist Neuburg an der Donau als Mittelzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 05.03.2012) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Bezüglich der Gewerblichen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt:

(G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugute kommen. ... (BIV, Ziff. 1)

(G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. ... (BIV, Ziff. 2.1)

(G) Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und –flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. ... (BIV, Ziff. 2.2)

(G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. ... Dem negativen Pendlerrend gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden. (BIV, Ziff. 2.4)

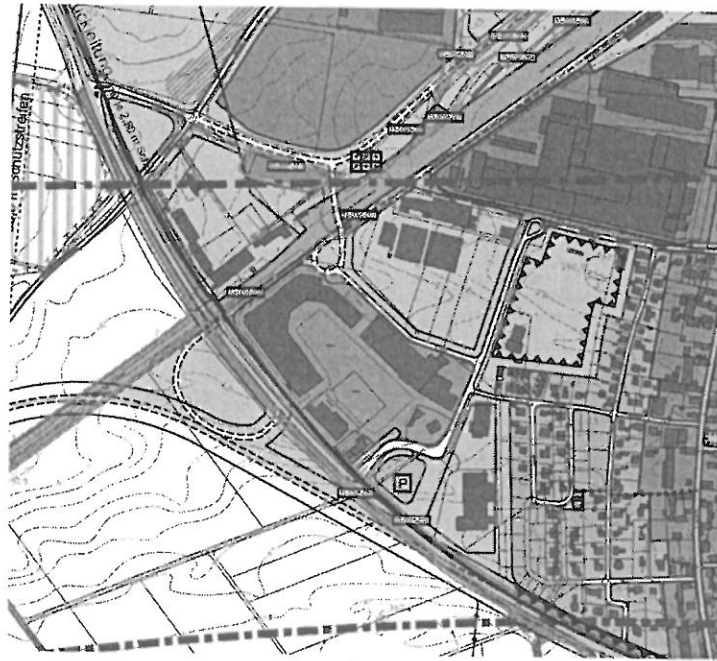
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind von der Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

3.2. Landschaftsplanung

Das Mittelzentrum Neuburg an der Donau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Donauwörth innerhalb des ländlichen Teilraumes, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

3.3. Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung „5-02 Gewerbegebiet Feldkirchen“ entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der die Fläche für Parken und als Grünfläche kennzeichnet. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4. Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans 05-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ ist im Norden, Osten und Westen vom Bebauungsplan 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ umschlossen. Im Süden ist der Geltungsbereich von der B 16 begrenzt.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Die Fläche in der Südparkzufahrt wurde bereits verschiedenen Planungen zugrunde gelegt. In den letzten Planungen wurde der Standort für einen Elektrofachhandel und für die Verlagerung des EDEKA-Marktes in Erwägung gezogen.

4.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Zufahrt von der B 16 zum Südpark. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die bestehende Straße „Am Südpark“. Gegenüber der bestehenden Tankstelle wird die Einfahrt zum geplanten Gewerbegebiet errichtet. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet darf ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz, der Straße „Am Südpark“ erfolgen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist durch das Planzeichen 6.4 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ der PlanZV auf die Lage im Nord-Osten des Geltungsbereichs festgelegt. Die

Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt den Flächenbedarf der geplanten höhenfreien Anbindung an die B 16 und die somit geplante Straßenführung. Die innerstädtische Anbindung über den Eternitweg ist ausschließlich der Feuerwehr und den ÖPNV und Taxis vorbehalten und soll für den Durchgangsverkehr weiterhin gesperrt bleiben. Sowohl die höhenfreie Anbindung an die B 16, als auch die Anbindung an die Innenstadt sollen zeitnah vorgenommen werden.

Die Anbindung an das Wohngebiet im Osten über den Schmidweg ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie für den ÖPNV möglich.

Ein aktuelles, gültiges Verkehrsgutachten befindet sich gerade in Bearbeitung, liegt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Sichtflächen

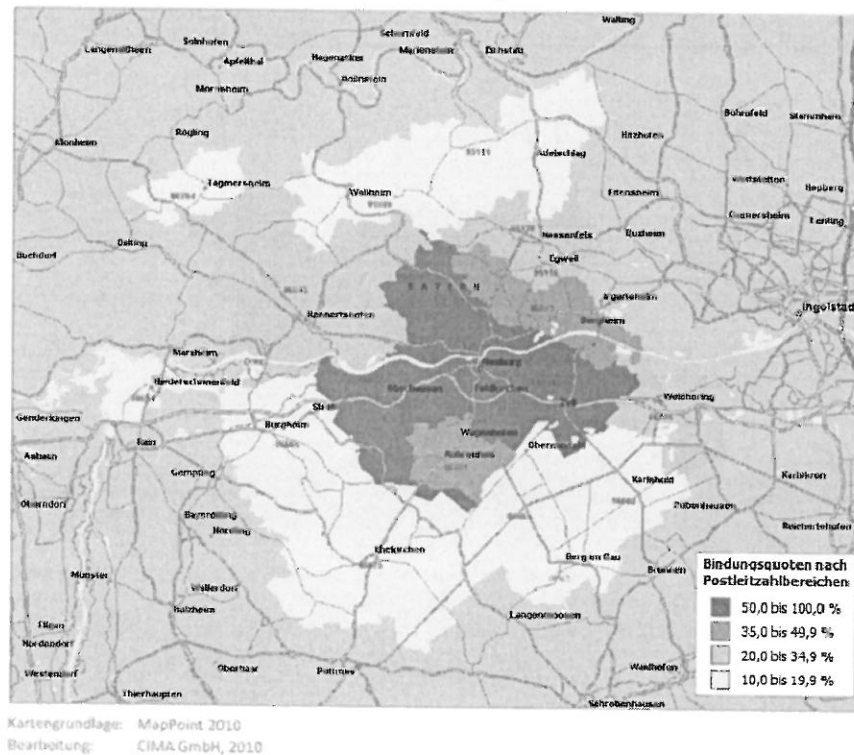
In den Plan wurden Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 5 m in der Zufahrt, Länge angepasst an die örtlichen Verhältnisse, von 60 m Richtung Nord-Westen und 35 m Richtung Süd-Osten, in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 N. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4.3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Südpark stellt für die Einwohner Neuburgs und der umliegenden Gemeinden eine wichtige Versorgungseinrichtung dar. Es werden sowohl Lebensmittel und Drogerieartikel als auch Kleidung, Matratzen, Kleinkindartikel und Kleinmöbel angeboten. Abgerundet wird das Angebot im Südpark durch ein Fast Food Restaurant und einer Tankstelle, welche sich im Einfahrtsbereich in den Südpark befinden. Durch die unmittelbare Nähe zur B 16 ist das Gewerbegebiet/ Sondergebiet auch für Pendler Donauwörth - Ingolstadt gut erreichbar. Aus dem Entwicklungskonzept „Aktive Zentren Untere Altstadt“, erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH im Jahr 2010, geht hervor, dass das Einzugsgebiet des Neuburger Einzelhandels der Unteren Altstadt ein Einzugsgebiet aufweist, welches nördlich von Rain beginnt und sich bis östlich Weicherings erstreckt.

Einzugsgebiet des Neuburger Einzelhandels



Die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets soll helfen, noch mehr potentielle Kunden auf den Südpark aufmerksam zu machen. Der Synergieeffekt soll einen positiven Effekt auf die bereits bestehenden Geschäfte haben. Gem. RP 10 B IV 3.3 Z soll die Attraktivität der Orts- und Stadtteilzentren erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. In die Festsetzung wird daher der Ausschluss von innenstadtrelevantem Sortiment aufgenommen.

Aus dem Einzelhandelsgutachten für Neuburg a. d. Donau (Seite 66 f.) von GMA aus dem Jahre 2008 geht hervor, dass das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen darstellt. Sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht.

In der nachfolgenden Liste ist eine Übersicht für Neuburg a. d. für zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt. Die Zuordnung einzelner Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz neben der erhobenen Bestandsverteilung erfolgte v. a. aufgrund bestehender Standortrahmenbedingungen und betrieblicher Anforderungen einerseits sowie der erwünschten städtebaulichen Belebung andererseits. Die Liste zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006 wurde abgeglichen und ortsspezifisch angepasst.

Innenstadtrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen

- Briefmarken
- Brillen, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“)*, Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Leder-, Kürschner-, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel**
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)*
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel***

* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;

* Braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte; aufgrund der Standortanforderungen moderner Elektrofachmärkte ist hier aus gutachterlicher Sicht Abwägungsspielraum gegeben.

** Bei Sprotgroßgeräten ist aus gutachterlicher Sicht Abwägungsspielraum gegeben.

*** Zooartikel etc. sind grundsätzlich zentrenrelevant; aufgrund der gegebenen Standortbedingungen ist aus gutachterlicher Sicht jedoch Abwägungsspielraum gegeben.

Quelle: LEP, 2006; GMA-Empfehlungen, 2008.

4.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB und den unter Punkt 2.6 geschilderten Auswirkungen der Planung müssen keine Ausgleichsflächen erbracht werden. Dennoch soll die Grünordnung zur besseren Eingliederung in die Landschaft beitragen.

Die Grünordnung

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist das Gewerbegrundstück in den Randbereichen mit einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zu bepflanzen (Grundstücks Ein- und Ausfahrten und die Sichtflächen sind dabei ausgenommen). Der Baumanteil muss dabei 30 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzflächen sollen einen Anteil von 20 % der Grundstücksfläche erreichen.

Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

Ungegliederte Wandflächen über 100 m² sind mit geeigneten heimischen Pflanzen (Kletterpflanzen, Spalierbäume etc.) zu begrünen.

Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahren und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (max. Abflussbeiwert 0,6 = 60 % Versiegelung) anzulegen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen. Für die Bepflanzungen sollen die Auswahllisten angewendet werden.

Pflanzauswahlliste:

Bäume

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von min 16/18 cm
Es dürfen platzbedingt auch Sorten schmalkroniger Bäume gepflanzt werden.

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Steinlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Weißbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Liguster	Ligustrum vulgare
Holzapfel	Malus sylvestris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Parken dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ soll nach § 13a BauGB vollzogen werden, dabei soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die umliegenden Flächen sind Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen, deren geforderte Parkplätze für die bestehenden Geschäfte nachgewiesen wurden und sich somit bei normalem Geschäftsbetrieb kein Bedarf für gesonderte Parkflächen ergibt.

6. Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 festgesetzt.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden. Nach der seit 01.06.2013 rechtskräftigen Lärmschutzverordnung zum Flugplatz Neuburg/Zell liegt der Änderungsbereich in keiner Schutzzone mehr. Auflagen bezüglich Außenbauteile für gewerbliche Bebauungen sind daher gegenstandslos.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den umliegenden Gewerbeflächen und wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Wandhöhe soll max. 12 m und die Firsthöhe max. 15,5 m über GOK betragen.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 Bay StrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB). In einer gesonderten Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde die Baugrenze analog des Abstandes B 16 / Mc Donalds für das geplante Gewerbegebiet auf einen Abstand von 16 m geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll 80% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

6.4. Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer erlaubt, wobei Flachdächer begrünt werden müssen. Die Baukörper sind durch bauliche Maßnahmen, Gestaltung oder Begrünung strukturiert zu gestalten. Eintönige und ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden. Es dürfen max. vier unter die Großflächigkeit fallende Einzelhandelsflächen errichtet werden, da die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde regelmäßig davon ausgeht, dass ab einer Ansiedlung von drei bis vier Einzelhandelsflächen – auch un-

terhalb der Grenze der Großflächigkeit – ein Einkaufszentrum bzw. ein Einzelhandelsgroßprojekt angesiedelt wird.

6.5. Immissionsschutz

Bereits in der Aufstellung des Bebauungsplanes 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ wurde von der H. P. Gauff Ingenieure GmbH Co. eine Schallimmissionsabschätzung nach DIN 18 005 erarbeitet. In dieser Abschätzung wurden verschiedene Schallkontingente für die Gewerbe-, Sondergebiets- und Parkflächen vorgeschlagen. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche für Parken mit einem Flächenschalleistungspegel von 65 db(A)/m² tags und 50 db(A)/m² nachts in das Schallkontingent bereits eingerechnet worden. Die Flächenschalleistungspegel werden in der Bebauungsplanänderung auf 57 db(A)/m² tag und 42 db(A)/m² nachts den Kontingenten der umliegenden Gewerbeflächen angepasst.

6.6. Stellplätze

Der Raum für Garagen und Stellflächen ist dem Bedarf (Anzahl, Größe und Beschaffenheit) entsprechend auf dem eigenen Firmengelände zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch der anfallende Besucherverkehr zu berücksichtigen. (Art. 47 BayBO / Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau)

Bei Bedarf ist eine Wendemöglichkeit für LKWs auf dem Firmengelände vorzusehen.

Auf dem Firmengelände sind entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau vom 17. November 1992 Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen.

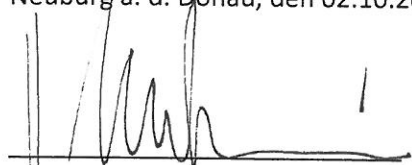
7. Flächenbilanz

7.1. Die Flächenbilanz

Der Änderungsbereich im Bebauungsplan 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ umfasst einen Geltungsbereich von 8.125 m².

Gewerbefläche	6.524 m ²
Verkehrsfläche, Zufahrt	79 m ²
Grünfläche	1.522 m ²
Geltungsbereich gesamt	8.125 m²

Neuburg a. d. Donau, den 02.10.2013



Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau
Reichstein, Stadtbaumeister

Neuburg a. d. Donau, 02.10.2013



Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau
Schenberg

Neuburg a. d. Donau, 02.10.2013



Oberbürgermeister
Dr. Gneehling

