

Satzung auf Plan!

Stadt Neuburg a.d.Donau

Begründung zur

Bebauungsplanänderung Feldkirchen I

im Bereich Heugasse (Fl.-Nr. 46-50, Gem. Feldkirchen) Plan Nr. ....

5-03.8

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans Feldkirchen I umfaßt die Fl.-Nr. 46-50, Gem. Feldkirchen, südlich der Heugasse.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat am 4.6.1991 beschlossen, eine Reduzierung der Bebaubarkeit im Bereich der Heugasse Fl.-Nr. 46-50, Gem. Feldkirchen, durch Ändern des Bebauungsplans Feldkirchen I zu erreichen.

Das Baugebiet liegt in Lärmschutzzone B = fluglärmbedingter, äquivalenter Dauerschallpegel von 67-75 dB(A) (siehe Darstellung im Regionalplan Ingolstadt vom 30.12.1989) des Militärflugplatzes Neuburg/Zell. Dort wären nach den gesetzlichen Lärmschutzbestimmungen nur gewerbliche Bauten uneingeschränkt möglich. Allein durch die Existenz eines vor der Ausweisung der Lärmschutzzonen rechtsverbindlichen Bebauungsplans war hier Baurecht für Wohnbebauung gegeben. Da zur Zeit der Planung (1968) mit einer Erweiterung der Siedlung gerechnet wurde, war für diese Lagen eine eigentlich ortsrandunpassende 3-geschossige Bebauung eingeplant worden. Die Lärmschutzzonen-Ausweisung verhinderte dann eine Erweiterung der Siedlung. Eine Umplanung zu einer für den Ortsrand passenden, niedrigeren Bebauung mit größeren Freiflächen war deshalb angebracht.

Seit dem Stadtratsbeschluß wurde anhand verschiedener Planungen versucht, eine Variante für die Bebauungsplanänderung im Einvernehmen mit den Eigentümern zu erstellen. Die jetzt ins Verfahren gebrachte Lösung erscheint bezüglich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke und der Einhaltung des Stadtratsbeschlusses als die akzeptabelste, da die Baumassen reduziert und gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze um die ortsrandgestaltenden Grün- (Garten-)bereiche erweitert wurde. Die ehemalige Bebauungsplangrenze wurde zur Baugrenze gemacht.

### 3. Bebauung und Erschließung

Das Baugebiet hat grob 3 verschiedene Nutzungszonen:

- die innerste mit II Vollgeschossen, -maximale Firsthöhe 10,0m (angelehnt an die höhere Bebauung im Westen - Ringstraße),
- Übergangsbereich mit II Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,10m (angelehnt an die niedrigere Bebauung der westlich anschließenden Ringstraße),
- Ortsrandbereiche mit I Vollgeschoß und einer maximalen Firsthöhe von 8,10m.

Im Kern des Baugebiets soll zur optischen Auflockerung und täglichen Naherholung eine Grünanlage mit einem Kinderspielplatz errichtet werden, der die Mehrfamilienhäuser aber nicht von der Nachweispflicht für Kinderspielflächen entbindet. In Verbindung mit diesem öffentlichen Spielplatz ist aber eine gekoppelte, übergreifende Planung der Spielflächen denkbar und sinnvoll.

Das Baugebiet grenzt südlich an die bestehende Erschließungsstraße "Heugasse" an. Für die innere Erschließung des Baugebiets muß eine eigene Straße (siehe Planzeichnung) gebaut werden. Diese Erschließungsstraße soll mit dem straßenbegleitenden Grünstreifen zusammen eine Breite von 5 m haben. Diese Breite entspricht der minimalen Breite für eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Grünstreifen, will man die Bepflanzung nicht als reine Leitungstrasse verstehen und die Pflanzen erhalten. Über die Breite der zu befestigenden Verkehrsfläche soll in einer Detailplanung noch entschieden werden.

Da die Heugasse in diesem Bereich eine erhebliche Breite hat, die zur Verkehrserschließung gar nicht benötigt wird, ist geplant, Grünflächen und öffentliche Stellplätze einzurichten (siehe Planzeichnung), um die dringend nötige Verbesserung des Straßenbilds dort zu erreichen. Eine Verbindung dieser Grünflächen bis zur östlich vorhandenen Feldhecke (außerhalb des Planungsgebiets) wird angestrebt.

Die Strom-, Wasser- und Abwasser- (Mischwasserkanal) -Anschlüsse sind ebenfalls von der Heugasse aus gegeben.

#### 4. Nutzungsverträglichkeit, Umweltverträglichkeit, Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Die östliche und südliche Umgebung wird ebenfalls als Ackerfläche genutzt. Nördlich des Änderungsgebiets sind Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, westlich davon Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Die Bebauung paßt sich vom Stadtbild her in die Umgebung ein und bildet durch Gebäudehöhenabstufung und rundumverlaufende Eingrünung einen guten Übergang zur freien Landschaft.

Durch die Bebauung wird zusätzlich Fläche versiegelt. Im Gegensatz aber zu den nur temporär vegetationsbestandenen Ackerflächen, bieten die dauerhaft bewachsenen Gärten und Grünflächen und insgesamt die starke Zunahme der Biomasse dort durch Baumpflanzung im Gegensatz zu niedrigen Ackerpflanzen eine erheblich größere Verdunstungs- und Sauerstoffproduktionsfläche.

Die nachteilige Wirkung der Versiegelung auf das Lokalklima wird dadurch wieder aufgewogen oder gar verbessert.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Das Änderungsgebiet umfaßt insgesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Davon sind rd. 11.700 m<sup>2</sup> Bauflächen, ca. 800 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen (incl. Kinderspielplatz) und 1.500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche (angen. 4 m Breite- entspricht nicht der zu versiegelnden Fläche; incl. öffentl. Stellplätze).

#### 5. Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Zwar ist in der Heugasse ein leistungsfähiger Mischwasserkanal vorhanden, zur Grundwasseranreicherung, zur Vorreinigung des Niederschlagswassers und zur Kläranlagenentlastung wird dennoch grundsätzlich für die einzelnen Baugrundstücke eine Versickerung vorgeschrieben (Überlauf des Sickerschachts mit Anschluß an den Kanal möglich).

#### 6. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Sicherung der Durchgrünung und standortgemäßen Bepflanzung der Baugrundstücke wurde in die Satzung eine flächengebundene Pflanzpflicht aufgenommen und eine Auswahlliste für die zu pflanzenden Bäume vorgegeben.

Die Festlegung der GRZ als nicht zu überschreitende Obergrenze und die Festlegung der befestigten Privatflächen in versickerfähiger Ausführung sollen den Versiegelungsgrad begrenzen und insgesamt gering halten.

Das Ortsrandbild wird durch die Festlegung der Einfriedung (Holzzäune mit senkrechten Latten in Brauntönen und ohne durchgehende Betonsockel) und stufenweisen Senkung der Bauhöhen im Gegensatz zum jetzigen Ortsrandbild erheblich verbessert.

Neuburg a.d. Donau, den 28. Feb. 1996  
Stadt Neuburg a.d. Donau

*Huniar*  
H u n i a r  
Oberbürgermeister

