

6-03.1

Anderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Matthias-Bauer-Straße"

B e g r ü n d u n g

In der Stadt Neuburg besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Bauland. Da die Stadt durch Lärmschutzzonen, Überschwemmungsgebiete, Auwaldflächen und aus Gründen des Denkmalschutzes freizuhalten Gebiete entscheidend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt ist, kann das Angebot die Nachfrage bei weitem nicht decken. Dies führt zu einem erheblichen Ansteigen der Grundstückspreise mit der Folge, daß vor allem für Familien mit Kindern kaum mehr die Möglichkeit besteht, Wohnungseigentum zu erwerben.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau bemüht sich daher intensiv, wo möglich, neue Bauflächen auszuweisen. Dies scheitert jedoch neben den bereits angeführten Gründen meist an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer für die öffentlichen Verkehrsflächen. So muß versucht werden dort Bauland zur Verfügung zu stellen, wo entweder die Straßenflächen im Besitze der Stadt sind oder die Grundstückseigentümer Verkaufsbereitschaft signalisieren.

Die zuletzt genannte Voraussetzung ist im Falle des Selzerweges gegeben. Diese Straße wurde aufgrund eines Vorfinanzierungsvertrages mit den Grundstückseigentümern errichtet. Zur weiteren Schaffung von dringend benötigten Bauplätzen ist die Ausweisung folgender überbaubarer Flächen vorgesehen:

- Fl.Nr. 1230/24 TFl.: zwei überbaubare Flächen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern,
- Fl.Nr. 1231/2 TFl.: eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines Einfamilienhauses,
- Fl.Nr. 1231 TFl.: eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines Doppelhauses,

(alle Grundstücke Gemarkung Heinrichsheim)

Die verbleibenden Restflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1230/24, 1231/2 und 1231 Gemarkung Heinrichsheim sollten bisher als private Grünfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Grundstückseigentümer haben jedoch zu verstehen gegeben, daß eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung angesichts der geringen Flächen nicht mehr möglich ist. Da bereits ein Ansatz an Heckeneinpflanzung vorhanden ist, soll nunmehr eine generelle Anpflanzung erfolgen, auch im Hinblick auf die ökologische Notwendigkeit einer Grünfläche in diesem Bereich. So soll zum einen eine Abschirmung der Siedlung von den Flächen der Landwirtschaft erreicht werden, zum anderen kann dadurch in Zukunft eine Biotopvernetzung zwischen dem "Geschwader", einer ökologisch wertvollen Feuchtwiese nördlich des Längenmühlbaches, deren Ausweitung nach Süden geplant ist und den betroffenen Grundstücken erfolgen. Ein Betreten der Grünfläche wird nicht erwünscht, um die Ausweitung dieses Biotopes in Zukunft nicht zu stören, so daß die Öffentlichkeit keinen direkten Vorteil von der städtischen Grünanlage erhält.

Lediglich zur Verbesserung der Verkehrsanbindung an den Stadtkern ist die Schaffung eines 2 m breiten Fußgänger- und Radfahrerweges mit einem Steg über den Längenmühlbach entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1230/24 und 1231/2 Gemarkung Heinrichsheim vorgesehen. Dieser Weg stellt für seine Benutzer eine wesentliche Abkürzung des Weges zur Sudetenlandstraße dar.

Der Bereich südöstlich der Matthias-Bauer-Straße soll ebenfalls im Wege eines Erschließungs- und Finanzierungsvertrages bebaut werden. Ein Bauträger hat bereits Interesse bekundet. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen ändern sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 1232 TFl., 1233 TFl. und 1234 TFl. Gemarkung Heinrichsheim die überbaubaren Flächen. Im südlichen Bereich dieser Grundstücke, sowie auf den Fl.Nrn. 1238/3, 1238 TFl. und 1239 TFl. Gemarkung Heinrichsheim werden zusätzliche Bauplätze ausgewiesen.

Ferner soll auf der West- und Südseite der Inneren Ringstraße auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1232, 1233 und 1234 eine I + O Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser) zur besseren Nutzung der Grundstücke und zu einer Verdichtung der Bebauung möglich sein. Nach Süden hin ist zur Abgrenzung des Übergangs in die freie Landschaft eine mit heimischem Laubgehölz zu bepflanzende private Grünfläche geplant. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird die Dachneigung auf 35 - 45 Grad festgesetzt. Dieses Maß wurde gewählt, um dem heutigen Bedürfnis, bei kleinen Häusern auch das Dachgeschoß intensiv nutzen zu können, Rechnung zu tragen. Dachaufbauten sind in diesem Bereich erlaubt.

Neuburg a.d. Donau, den 17. Mai 1995
Stadt Neuburg a.d. Donau

Huniar
H u n i a r
Oberbürgermeister

