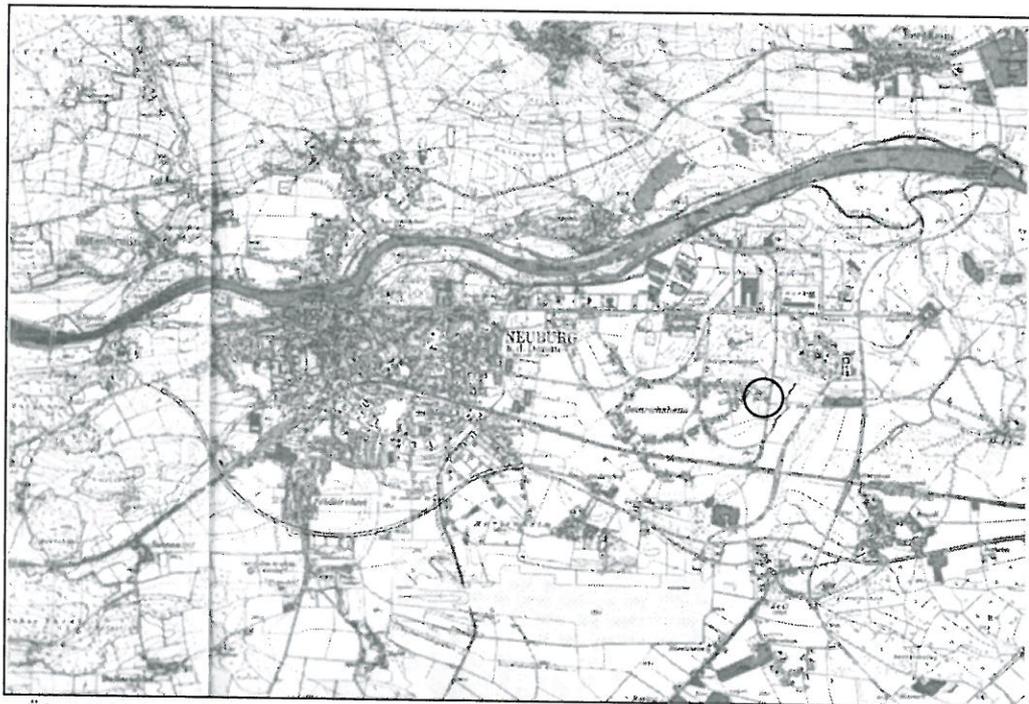


Stadt Neuburg an der Donau

Vereinfachte Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Heinrichsheim Ost“

Nr. 6-08.1 (2)



Übersichtslageplan

B e g r ü n d u n g

Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

Sachgebiet Bauleitplanung

Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)

Januar 2015

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 6-08 „Heinrichsheim Ost“ wurde am 28.09.2011 rechtsverbindlich.

Am 17.09.2014 beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg, den Bebauungsplan nach einer Anfrage einer örtlichen Baufirma und der zustimmenden Äußerung der Planungsabteilung im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB) zu ändern. Zusätzliche Nachbesserungen (Freihalten der Sichtdreiecke, zeichnerische Darstellung der Mülltonnenabstellflächen) wurden in der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung am 08.10.14 beschlossen. Als Ergebnis der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.11.2014 im Rahmen der Abwägung beschlossen, die Stichstraßen auf 6m Breite zu vergrößern, um sowohl das Anwohnerparken zu ermöglichen, als auch die allzeitige Zufahrt der Rettungsdienste zu ermöglichen. Diese Änderung soll in einer verkürzten und nur auf diese Änderung beschränkten öffentlichen Anhörung ausgelegt werden.

2. Ziele und Inhalt der Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren als einzig zulässige Gebäudetypen Einzelhäuser vorgesehen.

Die dort ehemals ansässigen vier Landwirtschaftsbetriebe wurden schon vor mehreren Jahren aufgegeben und eine dieser Hofstellen vor zwei Jahren fast vollständig abgebrochen. Derzeit ist nur ein Wohnhaus auf dem betroffenen Gelände bewohnt.

Mitte September 2014 meldete eine ortsansässige Baufirma Interesse an der Bebauung eines Teils der Grundstücke an und bat gleichzeitig um die Eröffnung der Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung (DH-Bebauung). Da auf der gegenüberliegenden Straße ebenfalls Doppel- bzw. sogar Reihenhausbauung vorhanden ist, konnte seitens der Verwaltung für eine Doppelhausbebauung in der ersten Bauzeile an der Straße auf den geeigneten **Parzellen (1, 2 und 6)** dem Bau- Planungs- und Umweltausschuss eine Zustimmung für eine derartige Änderung empfohlen werden, der er auch folgte:

Die straßenseitigen Parzellen 3 und 4 sind mit einer Größe von 429 bzw. 409 m² und ihrem Zugschnitt ungeeignet für eine Doppelhausbebauung. Parzelle 5 umfasst das derzeit noch von einem Eigentümer bewohnte Einfamilienhaus. Bei einer DH-Bebauung hätte dies die bisherigen Abstimmungen mit dem Eigentümer und auch die in der Planung enthaltene Privatzufahrt zu Parzelle 10 beeinträchtigt. Parzelle 7 (499 m²) hätte bei einer DH-Bebauung, die attraktivsten Gebäudeseiten mit Garage und Stellplätzen oder den dortigen 10m breiten Ortsrandgrünstreifen nahezu vollständig verbauen müssen, weshalb aufgrund der markanten Ortsrandlage dieser Parzelle davon Abstand genommen wurde.

Bei der Bearbeitung des Plans fielen noch folgende Planungsunstimmigkeiten der rechtsverbindlichen Version auf, die dann für die vereinfachte Änderung noch nachgebessert wurden:

- a) Die Bauparzellen wurden zur besseren Handhabung in der Praxis nummeriert.
- b) Überlange Zufahrten, die über den Bedarf an Stauräumen hinaus unnötige Flächenversiegelungen bedeutet hätten, wurden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert durch Verschieben der Garagenbauräume an die jeweilige Grundstückszufahrt auf den Parzellen 11, 12, 14 und 15.
- c) Der Garagenbauraum in Parzelle 3 wurde nach W verschoben, um vor der Garage einen Stauraum zu ermöglichen.
- d) Die bestehende GRZ-Grenze von 0,4 war auf zahlreichen Bauflächen nicht ausschöpfbar durch die in der rechtsverbindlichen Fassung eng gesetzten Bauräume. Da die Parzellen zudem sehr unterschiedliche Größen aufweisen, die Baugrenzen aber nur Häuser mit ähnlicher Größe (ähnliche Baufelder) zulassen, wurde in der Satzung statt einer GRZ die ma-

ximal überbaubare Fläche über die dargestellten Bauräume festgesetzt.

- e) Auf den privaten Stichstraßen waren keine Sichtdreiecke berücksichtigt worden –weder zeichnerisch, noch textlich. Diese wurden nun nachgetragen für eine Geschwindigkeit von 30 km/h auf der übergeordneten Heinrichsheimstraße.
- f) Da die privaten Stichstraßen bzw. deren Abschlüsse in Form von Rangierflächen nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausreichend bemessen sind, war im ursprünglichen rechtsverbindlichen Plan unter „Hinweise“ enthalten, dass „...an der Heinrichsheimstraße auf den privaten Flächen ausreichend Abstellflächen zur Entleerung der Tonnen bereitgestellt werden müssen“. Weil alle Bauparzellen jedoch unabhängig voneinander erschlossen und veräußert werden können nach einem Bebauungsplan, erscheint eine Mülltonnenabstellfläche als Teil der privaten Erschließungsanlage ohne Festlegung schon im Bebauungsplan nachträglich kaum mehr durchsetzbar.

Zum Flächensparen wurde nun die unter e) beschriebene nachträglich eingetragene Sichtdreieckfläche lediglich um die Tiefe der Mülltonnen (im Schnitt 55 cm) vergrößert. Damit verkleinern sich sechs Bauparzellen. Diese Sichtdreieck-/ Mülltonnenflächen sollen ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (Mineralbeton, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengitter, etc.) befestigt werden. Damit diese Flächen nicht zum Beparken genutzt werden, sondern ihre Funktion für die Verkehrssicherheit und Entsorgung auch erfüllen, wurde die deutliche Kennzeichnung der Flächen als Auflage für die privaten Erschließungsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Entfernung der Gebäude in Parzelle 14 und 15 von der Heinrichsheimstraße und der beengten Zufahrten wurde seitens des Brandschutzes insbesondere größere Wendeflächen am Ende der Stichstraßen gefordert, die aber dann im Ausmaß der für Müllfahrzeuge gewesen wären. Um das seitliche Parken für die Anwohner oder deren Besucher zu ermöglichen und gleichzeitig den Pkw-Verkehr nicht zu behindern, hätten die Zufahrtstraßen etwas erweitert werden müssen. Diese Verbreiterung soll nun auf das erforderliche Maß für eine Feuerwehruzufahrt, d.h. auf 6m, erhöht werden. Die abschließenden Wendeflächen sollen nicht entsprechend vergrößert werden, da dies eine unverhältnismäßige Erschließung für die wenigen Wohneinheiten darstellen würde.

- g) Redaktionelle Änderung: Da der Planungsbereich zwischenzeitlich aufgrund des neuen Fluglärmsgesetzes und der dazugehörigen neuen Verordnung der Schutzzonen außerhalb der Lärmschutzzonen des Flugplatzes Neuburg-Zell liegt, wurde dieser Punkt im Satzungstext (Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen) gestrichen.

3. Bewertung des Eingriffs

Die Änderungen für eine intensivere bauliche Nutzung (einzelne Doppelhäuser statt ausschließlich Einzelhäuser) beziehen sich nur auf Flächen, die jetzt schon Baurecht nach §34 BauGB (Innenbereich) hätten. Da in der Umgebung bereits Doppel- und sogar Reihenhäuser vorhanden sind, hätte auch ohne Bebauungsplan dort schon eine derartige bauliche Nutzung stattfinden können. Ein Ausgleich wegen der nun vorliegenden Änderungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Neuburg an der Donau, den 13.03.2015
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister



