

1-05



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf "Monheimer Straße/Mühlenweg".

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Donau zwischen dem Mühlenweg und der Staatsstraße 2214 (Monheimer Str.). Diese beiden Straßen sind bereits durch eine bandartig in den Außenbereich hinausgreifende Bebauung gekennzeichnet. Dazwischen befindet sich noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Wegen des schlechten Bauzustands der Monheimer Straße, sowie zur besseren Anbindung des zukünftigen Stadtteils Bittenbrunn und der neu errichteten Kreissonderschule ist ihr Ausbau dringend erforderlich und wird in Kürze durchgeführt.

Diese Maßnahme ist jedoch nicht isoliert zu sehen, sie muß Hand in Hand gehen mit der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, insbesondere in der bereits angesprochenen "Baulücke" zwischen der Monheimer Str. und dem Mühlenweg. Dies ist einerseits wegen der Festlegung der Ausfahrten auf die Monheimer Straße als auch wegen der zwingend notwendigen Erhaltung der Baumallee entlang dieser Straße erforderlich.

Aus den bereits genannten Gründen kann die Überplanung des Bereiches auch nicht verschoben werden. Darüberhinaus besteht in der Stadt Neuburg eine erhebliche Nachfrage an Einzelbaugrundstücken, besonders in der Nähe des Stadtzentrums. Auch die Stadt Neuburg ist an einer zentrumsnahen Bebauung interessiert, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Der Bedarf an Baugrundstücken im Kernstadtbereich ist deshalb so angestiegen, weil Baugebiete in den Randbereichen aus verschiedenen Gründen (Fehlen des Flächennutzungsplanes, ordnungsgemäße Erschließung, Bedenken des Landschaftsschutzes) nicht mehr im bisherigen Umfang realisiert werden konnten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich vor endgültiger Herstellung eines Flächennutzungsplanes ist unbedenklich, da es sich einmal bei der Maßnahme lediglich um die Schließung einer größeren "Baulücke" handelt und andererseits die Flächennutzungsplanung in diesem Bereich schon so weit gediehen ist, daß die derzeitige Planung daraus entwickelt werden konnte. Darüberhinaus ist die Haupterschließung (Kanalisation und Wasserleitung in der Monheimer Straße und im Mühlenweg) bereits vorhanden.

Im überplanten Bereich ist eine Bebauung mit Wohnhäusern von max. 2 Geschossen vorgesehen. Bei der Bauweise wurden weitgehend die Bedenken des Landesamtes für Denkmalspflege berücksichtigt. Wegen der schützenswerten Silhouette der Altstadt wurde bewußt auf eine höhere Bauweise verzichtet. Weiterhin wurden erstmals außerhalb des Bereichs der eigentlichen Altstadt auch gestalterische Satzungsbestimmungen in einen Bebauungsplan aufgenommen (§ 7 der Bebauungsplansatzung).

Nach der vorhandenen Bebauung handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um ein allgemeines Wohngebiet. Nach den planungsmäßigen Anforderungen, die an diesen Bereich gestellt werden, ist es auch weiterhin zweckmäßig, ein allgemeines Wohngebiet hier auszuweisen. Nachdem entlang der Monheimer Straße die zweigeschossige Bauweise vorherrscht, mußte auch in der vorgelegten Planung eine zweigeschossige Bauweise entlang dieser Straße vorgesehen werden. Diese wird nach Süden zur eingeschossigen Bauweise herabgezont. Um den einzelnen Bauherrn bei der Anordnung ihrer Baukörper und der Garagen möglichst große Variationsmöglichkeiten zu geben, wurden die überbaubaren Flächen großzügig bemessen.

Bei der Abgrenzung des Baugebiets nach Westen wurde Rücksicht auf die bestehende Baum- und Buschreihe im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1172 der Gemarkung Neuburg/Do. genommen. Diese landschaftsprägende Pflanzung findet ihre Fortsetzung in einem anzulegenden Grünstreifen mit dahinterliegendem Kinderspielplatz als Abschluß und Übergang der Be-

bauung in die freie Landschaft. Besonderes Augenmerk wurde auf die von mehreren Trägern öffentl. Belange geforderte Erhaltung und Ergänzung der ortsbildprägenden Baumallee an der Monheimer Straße gelegt. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Bebauungsplan ausreichende Grünstreifen (1 m - 2,50 m) bereitzustellen und wegen der beengten Verhältnisse an der Nordseite der Monheimer Straße den dort ursprünglich vorgesehenen Radweg mit auf die Südseite zu verlegen. Dort wird dieser in einer Breite von max. 3,50 m (für 2 Fahrspuren und Gehweg) geplant. Darüberhinaus ist beabsichtigt, den vorgenannten, in diesem Bereich einseitig führenden Radweg in Höhe der Einmündung Sonderschule unter der Monheimer Straße hindurchzuführen und von da an beidseitig Richtung Bittenbrunn fortzusetzen. Der geplante Verbindungsweg an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes von der Monheimer Straße zur neuen Erschließungsstraße Baugebiet-Mitte soll später nach Süden bis zur Donau fortgesetzt werden und somit eine fußgängerfreundliche Verbindung in diesen Naherholungsbereich darstellen.

Den Anregungen des Straßenbauamts Ingolstadt bezüglich der Einplanung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der ersten Häuserzeile entlang der Monheimer Straße wurde durch § 8 der Satzung Rechnung getragen.

Die Bedenken des Herrn Hans Haas wurden insofern berücksichtigt, als beim Mühlenweg nur ein Gehweg vorgesehen ist (beidseitig bis zur Fußgängerverbindung - 8,50 m - und dann einseitig weiter - 7,50 m incl. 50 cm Schrammbord -). Der Querschnitt von 7,50 m wird auf den gesamten Verlauf der Erschließungsstraße zwischen Monheimer Straße und Mühlenweg ausgedehnt.

29. NOV. 1977

(Lauber)
Oberbürgermeister