

Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 10 "Augsburger Straße"

---

B e g r ü n d u n g

Die Fa. BayWA AG hat eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes auf ihrem Grundstück an der Augsburger Straße in Neuburg a.d. Donau eingereicht. Der Markt weist einschließlich der Freiflächen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.350 qm auf. Ein entsprechendes Raumordnungsverfahren wurde bei der Regierung von Oberbayern bereits eingeleitet (Schreiben vom 06.03.1990, Az. 800-8217-ND-1/90). Das Verfahren wurde jedoch zwischenzeitlich wieder eingestellt, da durch die geplante Baumaßnahme nur eine geringfügige Verkaufsflächenmehrung eintritt.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens besteht ein öffentliches Bedürfnis, da derzeit im Stadtgebiet von Neuburg nur ein vergleichbarer Gewerbebetrieb tätig ist. Das beantragte Bauvorhaben ist ferner städtebaulich wünschenswert, da es zu einer intensiveren Nutzung des Grundstücks und somit zu einer Verdichtung der Bebauung führt. Im übrigen können durch die Erweiterung der Fa. BayWA AG weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung wirkt sich auf folgende Grundstücke aus: Fl.Nrn. 1507/2, /10 TFl., /16, /17, /18 und 1516/2 Gemarkung Neuburg.

a) Flächennutzungsplanänderung:

Das Grundstück Fl.Nr. 1507/10, 1516/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1507/18 sind bisher im Flächennutzungsplan

als industrielle Fläche, die Grundstücke Fl.Nrn. 1507/2, /16 und /17 Gemarkung Neuburg als Mischgebiet dargestellt. Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur noch in Sondergebieten zulässig. Wegen der Größe der Verkaufsfläche sind Auswirkungen auf die Infrastruktur sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet zu erwarten. Die Stadt Neuburg beabsichtigt daher, die von der Änderung betroffenen Grundstücke künftig im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darzustellen. Die Mischgebietsfläche im südlich des Baumarktes gelegenen Bereich reduziert sich entsprechend.

b) Bebauungsplanänderung:

Die Verwirklichung des Einzelhandelsgroßprojektes führt vor allem im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1507/17 und /18 zu einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen, die deshalb erweitert werden müssen. Ferner ist die vorgesehene Stellfläche für 99 Pkws sowie die Grünordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Erschließung für das Gelände der Fa. BayWA AG erfolgt nach wie vor über die Augsburgener Straße. Durch das Bauvorhaben wird jedoch die ursprünglich vorgesehene Stichstraße nach Westen mit ihrem Wendehammer überflüssig. Sie wird daher ersatzlos gestrichen.

Zur Auflockerung der Stellplätze sind heimische Bäume und Sträucher vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Mischgebietes wurden die überbaubaren Flächen und die Stellplätze an die bestehende Situation angepaßt und erweitert.

Neuburg a.d. Donau, den 24. Nov. 1994  
Stadt Neuburg a.d. Donau

*Huniar*  
H u n i a r  
Oberbürgermeister

