

1-30



Begründung und Erläuterungsbericht

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-30

"Franz-Boecker-Straße"

und zur Änderung des Flächennutzungsplanes

1) Aufstellungsbeschuß:

Der Stadtrat beschloß (Beschuß Nr. 112/ 1995 vom 21.11.1995) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Franz-Boecker-Straße und parallel dazu (Beschuß Nr. 146/ 1996 vom 24.09.1996) die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

2) Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilen, die durch eine Straße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“ (3. Änderung vom 20.01.1982) liegt, getrennt sind, und umfaßt folgende Grundstücke:

Südlicher Teilbereich

- Fl.Nr. 2711/237
- Fl.Nr. 2711/ 51
- Fl.Nr. 2711/ 42
- Fl.Nr. 2711/ 41
- Fl.Nr. 2711/ 8
- Fl.Nr. 2711/ 50
- Fl.Nr. 2711/ 43
- Fl.Nr. 2711/ 9 (Tfl.)

Nördlicher Teilbereich

- Fl.Nr. 2711/238
- Fl.Nr. 2711/ 83
- Fl.Nr. 2711/ 30

Die Straße „Am Schwalbanger“ (Fl.Nr. 2711/9 Tfl.) wurde von der Kreuzung Franz-Boecker-Straße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes mit den aktualisierten Ausbaumaßen in die Planung einbezogen.

3) Ziele und Zweck der Planung:

Für den Bereich westlich der Franz-Boecker-Straße lagen der Stadt Neuburg zwei Baugesuche vor, die die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes begründeten: zum einen ein Antrag der Firma Prüller, die das nicht mehr genutzte Gebäude der Textilfirma Triumph auf Fl.Nr. 2711/43 abreißen und statt dessen ein Werkstatt- und Ausstellungsgebäude für Pkw errichten möchte, das durch Ausstellungsflächen auf Fl.Nr. 2711/165 ergänzt werden soll; zum anderen eine Bauvoranfrage der Firma EDEKA zur Errichtung von 34 Wohneinheiten in Reihenhausbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2711/42. Diese Anfrage wurde durch einen Stadtratsbeschuß vom 21.11.1995 (Nr. 112/1995) für ein Jahr zurückgestellt (auf ein weiteres Jahr verlängert durch Stadtratsbeschuß Nr. 178/ 1996 vom 19.11.1996), da eine Wohnbebauung in diesem Bereich nicht den städtebaulichen Zielen für die Franz-Boecker-Straße entspräche und auch im Widerspruch zur Zunahme des Kfz - Verkehrs in der Franz-Boecker-Straße und zu den bereits bestehenden Gewerbebetrieben auf den angrenzenden Grundstücken steht.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzten Bereich westlich der Franz-Boecker-Straße ein Gewerbegebiet vor. Die östlich davon verlaufende Franz- Boecker-Straße stellt einen Teil der Hauptverbindungsstrecke zwischen dem Gewerbegebiet St.-Andreas-Straße und Schwalbanger/ Längenmühlweg und der Innenstadt dar und ist deshalb einer großen Verkehrsbelastung ausgesetzt.

Um einen **stufenweisen Übergang der Gebietscharaktere vom Gewerbegebiet (GE) zum westlich daran angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA)** des Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“ zu schaffen und um die auf den Grundstücken Fl.Nr. 2711/51, 2711/30, 2711/83 und 2711/238 **vorhandene Wohnbebauung** mit zu berücksichtigen, sollen im Norden und Nordwesten des vorliegenden Planungsbereichs, in Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes, **Mischgebiete (MI)** ausgewiesen werden.

Der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene **Grüngürtel** wurde auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 2711/165 unterbrochen und die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze geführt, da sich beide Grundstücke im Eigentum der Firma Prüller befinden und sich der aktuelle Bauantrag über die Grenze hinweg bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“ erstreckt. Dieser sieht für Fl. Nr. 2711/165 die Anlage eines **10 m breiten Grüngürtels** im Norden und Westen zur Abschirmung des als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücks zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) vor, der dann letztlich die gesamte randliche Eingrünung des Firmengeländes gewährleistet.

Der **Grünstreifen** zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 2711/43 wurde als Immissionsschutzfläche dargestellt, um für die Zukunft eine Trennung von Mischgebiet und Gewerbegebiet und damit den **Schutz des nördlich angrenzenden Wohngebäudes** zu garantieren, wenngleich er im laufenden Bauvorhaben der Firma Prüller nicht mehr berücksichtigt werden kann. Die eingetragenen Schutzmaßnahmen können auch in der baulichen Gestaltung der Nordwand (z.B. schallhemmende Ausführung, ohne Fenster o.ä.) des Prüllergebäudes verwirklicht werden.

4) **Verkehr und Erschließung:**

Die bereits bestehenden **Erschließungsstrukturen** wurden **beibehalten**, d.h. die Grundstücke Fl.Nr. 2711/237 und 2711/51 werden wie bisher über den öffentlichen Weg Fl. Nr. 2711/41 und eine Grunddienstbarkeit über Fl. Nr. 2711/43 erschlossen. Die noch nicht ausgebaute Stichstraße zum Bebauungsplangebiet „Schwalbanger Nord“ (Fl.Nr. 2711/81 und 2711/44) wurde aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da sie bereits in dem dazugehörigen, gleichnamigen Bebauungsplan behandelt wird.

In den Geltungsbereich wurden nicht die vollständigen Sichtdreiecke zur Franz-Boecker-Straße übernommen, da dies zu einer Überschneidung mit den Anschlußbebauungsplänen „Schwalbanger Nord“ und „St.-Andreas-Straße West“ geführt hätte. Lediglich die freizuhaltenden Flächen auf den privaten Grundstücken liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

5) **Lärmschutz:**

Um den Immissionsschutzbelangen sowohl der Wohnbebauung als auch der Gewerbetreibenden gerecht zu werden, wurden **flächenbezogene Schalleistungspegel** für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Wie der **Untersuchungsbericht** der Firma BEKON vom 11.06.1997 bezüglich des Gewerbelärms aufzeigt, werden die in der DIN 18005 **vorgegebenen Orientierungswerte** an der vorhandenen Wohnbebauung und innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“ **eingehalten**. Die für die Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch gestellten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit erfüllt.

Für die bestehenden **Betriebe** wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel so festgelegt, daß die **bisherige Nutzung nicht eingeschränkt** wird. Für das **unbebaute Grundstück** (ehemals C&C-Markt) an der Franz-Boecker-Straße werden Einschränkungen nur dahingehend getroffen, wie diese sich auch bei einem Genehmigungsverfahren ergeben würden, wo der Nachweis einer Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte aller Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt wird. Mit den hier festgesetzten Lärmpegeln von tagsüber 58 dB(A)/qm und nachts 41 dB(A)/qm können z.B. tagsüber mindestens 1000 PKW-Parkvorgänge und 5 LKW-Lieferungen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen stattfinden, ohne daß die zulässigen Immissionsobergrenzen der nächstgelegenen Wohnbebauung überschritten werden.

Auf die im Fluglärmgesetz und in der Schallschutzverordnung vorgeschriebenen **Schallschutzmaßnahmen** bei Bauvorhaben in den **Lärmschutzbereichen Ca bzw. Ci** wurde verwiesen, um die Beachtung durch die Planer der Einzelbauvorhaben zu gewährleisten.

6) **Maßnahmen zum Grundwasserschutz:**

Für alle Grundstücke ist zur Entlastung der Kläranlage und zur Anreicherung des Grundwassers eine **Versickerung** bzw. eine **Brauchwassernutzung des unbelasteten Regenwassers** vorgeschrieben.

Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** als nicht zu überschreitende Obergrenze und die Festlegung, sämtliche privaten **Bodenbefestigungen in versickerungsfähiger Ausführung** herzustellen, sollen den Versiegelungsgrad insgesamt gering halten.

7) **Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes wurde entlang der Franz-Boecker-Straße und Am Schwalbanger ein **7 m breiter Grünstreifen mit alleartiger Baumbepflanzung** vorgesehen, der die bereits vorhandenen **straßenbildprägenden Birkengruppen** und die jungen Lindenbäume im Bereich der Fl.Nr. 2711/8 (Fa. Duro Druck) miteinbezieht. Die Allee zieht sich mit einem 5 m breiten Grünstreifen bis in die Stichstraße, die als zukünftige Verbindung bis zum Schwalbanger vorgesehen ist und in die Stichstraße Fl.Nr. 2711/41, über die die Grundstücke Fl.Nr. 2711/51 und 2711/237 erschlossen werden.

Um eine **gute Durchgrünung** des gesamten Areals zu erreichen, wurden auch zwischen den Grundstücken bzw. an den Rändern des Geltungsbereiches Grünstreifen vorgesehen. Zusätzlich sind pro 300 m² nicht mit Gebäuden überbauter Grundfläche und pro 10 Stellplätze standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Grünbereiche sollen mit **dichter Baum- und Strauchbepflanzung** (nach beigefügter Artenauswahlliste) versehen werden. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen soll in einem **Frei-flächengestaltungsplan** im Rahmen des Einzelbauantrags dargestellt werden.

8) **Biotopschutz:**

Die kartierten Biotope Nr. 175/01 und 175/02 im südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 2711/43, bei denen es sich um **weniger wertvolle isolierte Ruderalfluren** handelte, waren bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht mehr existent und konnten deshalb nicht mehr in die Planung einbezogen werden.

Als **Ausgleich** sind jedoch in dem an dieser Stelle geplanten Neubauvorhaben der Firma Prüller Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen entlang den Grundstücksgrenzen und Feld- bzw. Spitzahornbäume im Bereich der Freiflächen/ Stellplätze (Verbundpflaster, Rasengitter) bzw. ebenfalls entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Stadt Neuburg a.d. Donau 18. 02. 98

Huniar
Oberbürgermeister

