

3-04

Anderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungs-  
planes Nr. 6 "Gietlhausener Straße" (Stadtteil Bittenbrunn)

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

u n d

B e g r ü n d u n g

a) Allgemeines:

In der Stadt Neuburg besteht ein erheblicher Mangel an Woh-  
nungen. So waren z.B. im Jahre 1989 448 und im Jahre 1990 bis  
jetzt 220 Personen bzw. Familien beim städtischen Wohnungsamt  
als wohnungssuchend registriert. Die Stadt Neuburg a.d. Donau  
versucht daher, wo möglich, zusätzlichen Wohnraum auszuweisen.  
Diese Bemühungen stoßen jedoch aus folgenden Gründen an Grenzen:

Zum einen ist die Stadt Neuburg durch Lärmschutzzonen, Auwaldbe-  
reiche und aus Gründen des Denkmalschutzes freizuhaltende Flä-  
chen in ihrer städtebaulichen Entwicklung erheblich einge-  
schränkt. Dies führt dazu, daß viele zur Bebauung geeignete  
Grundstücke dieser Nutzung langfristig entzogen sind.

In den Fällen, wo eine Wohnbebauung möglich ist, scheitert die  
Ausweisung von überbaubaren Flächen oft an den Grundstückseigen-  
tümern, da diese weder bereit sind Verkehrsflächen, noch Bauflä-  
chen an die Stadt Neuburg zu einem angemessenen Preis zu veräu-  
ßern.

Die Stadt Neuburg ist daher bei der Ausweisung von neuen Bau-  
plätzen auf die Grundstücke angewiesen, die sich entweder in  
ihrem Eigentum befinden, oder bei denen die Grundstückseigen-  
tümer zur Veräußerung der Verkehrsflächen bereit sind.

Diese Voraussetzungen sind beim Bebauungsplangebiet gegeben. Die  
Gietlhausener Straße ist bereits seit Jahrzehnten endgültig Her-  
gestellt. Die westlich von ihr gelegenen Grundstücke bieten sich  
unter dem Gesichtspunkt eines möglichst sparsamen Umgangs mit  
Grund und Boden sowie der Geringhaltung von Erschließungs- und  
Herstellungsbeiträgen für die Grundstückseigentümer förmlich an.

#### b) Flächennutzungsplanänderung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg ist der Bereich zwischen Neubruch-, Monheimer- und der Gietlhausener Straße durchgehend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Von Seiten der Stadt wurde versucht, diesen Bereich zu erwerben und als Bau- gebiet auszuweisen. Die Verhandlungen mit den Grundstückseigen- tümern sind jedoch an deren Kaufpreiswünschen gescheitert. Im übrigen wurde von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich Abstand genommen, da die Stadtteile Bittenbrunn und Laisacker aus städtebaulichen Gründen nicht zusammenwachsen sollen. Hierdurch würde ein Verlust des dörflichen Ortsbildes eintreten. Hinzu kommt noch, daß sich bei starken Regenfällen im Falle einer Bebauung Probleme durch hohen Grundwasserstand erge- ben. Ferner würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich die verstärkte Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes notwendig machen. Dieses Problem könnte entweder nur durch ein Zurückbleiben der Bebauung von der Staatsstraße 2214, oder durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls (verbunden mit allen abrechnungstechnischen Schwierigkeiten) gelöst werden.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau hat sich daher entschlossen, die Darstellungen der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 262 TF1., 265/2 TF1., /3 TF1., /4 TF1., /6 TF1., 349, 350, 351 TF1. und 265/4 TF1. ersatzlos entfallen zu lassen. Diese Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen werden künftig im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen darge- stellt.

#### c) Bebauungsplanaufstellung:

Bereits im Jahre 1984 wurde versucht, für das gesamte Gebiet östlich der Gietlhausener Straße bis zum Beginn des Stadtteiles Bittenbrunn einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Vorschlag wurde jedoch in der Stadtratssitzung am 01.03.1984 aus den glei- chen Gründen, die nunmehr der Reduzierung der überbaubaren Flä- chen im Flächennutzungsplanänderungsverfahren zugrundeliegen ein- gestellt. Mit Schreiben vom 19.09.1988 hat der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 265/8 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses eingereicht. Der Bau-, Planungs- und Um-

weltausschuß hat daraufhin in seiner Sitzung am 27.06.1989 beschlossen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zurückzustellen, bis die Regierung von Oberbayern und die Ortsplanungsstelle im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu einer eventuellen Bebauung Stellung genommen haben.

Zwischenzeitlich wurden jedoch bei den Amtstagen Gespräche mit der Regierung von Oberbayern durchgeführt. Diese hat ihr Einverständnis zu einer einzeiligen Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern gegeben. Vom Stadtplanungsamt wurde daher eine entsprechende Planung erarbeitet.

Im zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschuß wurde mehrfach die Frage diskutiert, ob dieser Bereich angesichts der vorhandenen Wiesenmulde aus topographischen Gründen überplant werden sollte. Schließlich hat sich der Ausschuß und der Stadtrat auf eine eingeschränkte Bebauung mit Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten entschieden.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht an der Westseite der Gietlhausener Straße eine Bebauung mit sechs Einfamilienhäusern vor. Dem Schutze der Wiesenmulde wurde dadurch Rechnung getragen, daß im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 262 TFl. Gemarkung Bittenbrunn eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Eine weitere, öffentliche Grünfläche ist im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 265/4 Gemarkung Bittenbrunn ausgewiesen. Diese Grundstücksteilfläche wurde bereits von der Stadt Neuburg erworben. Sie dient in erster Linie dem Schutze der Bebauung von den von der Staatsstraße 2014 ausgehenden Lärmimmissionen. Um einen geordneten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wurde entlang der Westgrenze des Baugebietes ein mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzender, größtenteils privater Grünstreifen eingeplant.

Zum Schutze des Ortsbildes und in Anlehnung an die bereits östlich der Gietlhausener Straße stehende Bebauung wurde die Firstrichtung im Bebauungsplan in Ostwestrichtung gelegt.

Zur Abrundung des Bebauungsplangebietes wurde die östlich der Gietlhausener Straße befindliche, bereits größtenteils bebaute Zeile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Hier besteht lediglich die Möglichkeit, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 181 Gemarkung Bittenbrunn ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Gietlhausener Straße. An der bestehenden Fahrbahnbreite von 5,5 m ändert sich nichts. Der Gehweg im östlichen Bereich wird, soweit nicht schon vorhanden, auf 1,5 m Breite vergrößert. An der Westseite der Straße ist die Errichtung eines 2 m breiten, von Bäumen unterbrochenen Parkstreifens beabsichtigt. Daran schließt sich ein 0,5 m breiter Seitenstreifen an. Um eine ordnungsgemäße Zufahrt zu den Grundstücken westlich der Bauzeile, die nunmehr im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt sind zu gewährleisten, wurde ein 4,0 m breiter Feldweg zwischen den beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Neuburg a.d. Donau, den 06. Sep. 1994  
Stadt Neuburg a.d. Donau

*Huniar*  
H u n i a r  
Oberbürgermeister

