

6-04.1

Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 2 "Eichelgartenstraße/Wiesenstraße" (Heinrh.)

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 herrscht ein erheblicher Mangel an Wohnungen. So waren z.B. im Jahre 1989 448 und im August 1990 355 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, Auwaldbereiche und aus Gründen des Denkmalschutzes freizuhaltende Flächen in ihrer städtebaulichen Entwicklung erheblich eingeschränkt. Dies führt dazu, daß viele zur Bebauung geeigneten Grundstücke dieser Nutzung langfristig entzogen sind.

In den Fällen, wo eine Wohnbebauung möglich ist, scheitert die Ausweisung von überbaubaren Flächen oft an den Grundstückseigentümern, da diese weder bereit sind die notwendigen Verkehrsflächen, noch die Bauflächen an die Stadt zu einem angemessenen Preis zu veräußern.

Die Stadt Neuburg ist daher bei der Ausweisung von neuen Baugebieten auf die Grundstücke angewiesen, die sich entweder in ihrem Eigentum befinden, bei denen die Erschließung vorhanden ist, oder bei denen die Grundstückseigentümer zu einer Veräußerung der Verkehrsflächen bereit sind.

Die Grundstücke im Bereich des nördlichen Ringstraßensystems wurden von einem Bauträger erworben. Dieser ist bereit, die Straßenflächen abzutreten und die Erschließung der Stadt Neuburg vorzufinanzieren. Im Gegenzug wurde von ihm beantragt, eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

#### b) Flächennutzungsplanänderung:

Die Grundstücke FL.Nrn. 1302/9, 1302/11, 1331 und 1316 Gemarkung Heinrichsheim waren bisher im Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, bzw. ausgewiesen. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits die bestehende Wohnungsnot und Baulandknappheit zu mildern hat sich die Stadt Neuburg dazu entschlossen, die Grundstücke FL.Nrn. 1302/9, 1302/11, 1331 TFL. und 1316 TFL. Gemarkung Heinrichsheim zu überplanen. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

#### c) Bebauungsplanänderung:

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Eichelgartenstraße/Wiesenstraße" verfolgt die Stadt Neuburg zwei Ziele. Im nördlichen Bereich soll die Bebauung verdichtet und somit eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung erreicht werden. Im Zuge der Überplanung der ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden soll zusätzliches Bauland zur Linderung der Wohnungsnot geschaffen werden. Ferner ist es zweckmäßig, die landwirtschaftlichen Flächen, die wegen der umgebenden Bebauung nur noch beschränkt nutzbar sind einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Hierdurch ergeben sich 21 weitere überbaubare Flächen.

Zunächst soll das nördliche Ringstraßengebiet, für welches sich bereits ein Bauträger gefunden hat, erschlossen und abgerechnet werden. Die Errichtung der südlichen Stichstraße ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen. Aus diesem Grunde wurde das Baugelände in zwei Bereiche gegliedert.

Bei der Erschließung wurde die Straßenbreite mit den heute herrschenden Erkenntnissen und Anforderungen angepaßt. Es bestehen Überlegungen dahingehend, das Ringstraßensystem als Verkehrsberuhigte Zone mit 30 km/h Beschränkung zu gestalten.

Um den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Erholung und Kommunikation nachzukommen, wurde die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1316 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie soll entsprechend gärtnerisch gestaltet werden.

d) Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG):

Durch die Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verdichtung der Bebauung sowie einer Überplanung ursprünglich vorgesehener Freiflächen. Hierdurch können zusätzliche überbaubare Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden. Die Vorschriften des WoBauErlG sind daher anzuwenden. Die Stadt Neuburg a.d. Donau ändert daher gleichzeitig mit dem Bebauungsplan den Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 WoBauErlG. Ferner wird die Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 2 Abs. 3 WoBauErlG auf zwei Wochen verkürzt.

Neuburg a.d. Donau, den 14. Jan. 1993  
Stadt Neuburg a.d. Donau



*Hünia*  
H ü n i a r  
Oberbürgermeister