

## Begründung

zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 8-04.1

"Am Kirchberg" (Ried)

### 1. Änderungsbeschluß

Der Stadtrat beschloß (Beschluß Nr. 243 vom 15.09.1981, erneuter Beschluß Nr. 282 vom 02.10.1984) den am 28.05.1974 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan „Am Kirchberg“ (Ried) zu ändern.

### 2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft in der Mitte der Ingolstädter Straße (Ried) ab Einmündung des Rieder Kirchenweges nach Nordosten bis zur Einmündung der Staatsstraße 2035 nach Eichstätt, umfaßt in der Eichstätter Straße das Sichtdreieck aus der Kirchbergstraße. Sie verläuft danach entlang der N-Seite der Kirchbergstraße, knickt etwa auf Höhe des Kirchenweges II nach Norden ab und umfaßt die Grundstücke Fl.Nrn. 1227 und 1230. An der Gabelung „Am Kirchberg“ überquert sie die Kirchbergstraße, schließt hier den Kirchenweg (Fl.Nr. 36/3) ein, knickt nach ca. 22 m (Tiefe der ehemaligen Baugrundstücke) nach Südosten ab und durchquert Fl.Nr. 1085. Kurz vor dem Auftreffen auf den Kirchenweg knickt sie nach Südosten ab, läuft entlang der Nordwestgrenze des Kirchenweges mit seinen Böschungen, schließt den Ansatz der ehemals geplanten Straßeneinmündung auf Fl.Nr. 1092 ein und läuft über Fl.Nr. 58 zur Ingolstädter Straße zurück, wo er das Sichtdreieck der südlichen Stichstraße einschließt.

Dies entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfaßt damit folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 1218	Fl.Nr. 1096	Fl.Nr. 1226
1219	1095	36/3 (Tfl.)
1220	1093/2-11	1225
1223	1093	1083 (Tfl.)
1223/2	1094	1227
1223/1	62 - 75	1230
1099	54/17	1224 (Tfl.)
1100	58	1102/5 (Tfl.)
1100/2	1092 (Tfl.)	1102 (Tfl.)
1223/3	1086 (Tfl.)	1102/3
1098	1085 (Tfl.)	1099/1
1097	1084	1100/1
		1101 (Tfl.)

### 3. Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Am Kirchberg“ wurde 1974 von der Gemeinde Ried aufgestellt, um dem steigenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen.

Er weist dementsprechend große Wohnbauflächen am Fuße des Rieder Kirchberges aus.

Aus heutiger Sicht stellen die großen Bauflächen an dieser Stelle aus folgenden Gründen eine städtebauliche Fehlentwicklung dar:

1. Das Gelände ist wegen des **stark bewegten Reliefs** (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) generell für eine Bebauung ungeeignet. Besonders die **in einer Mulde liegenden Grundstücke**

Fl.Nrn. 1095, 1096 und 1097 sollten von einer Bebauung freigehalten werden. Auch bei den Fl.Nrn. 1218 und 1219 bedeutet das starke Gefälle entlang der Straße große technische und gestalterische Probleme.

Die Bebauung der Flur-Nummern 1100/2, 1223/3, 1223 und 1220 zeigen diese gestalterische Problematik: Durch das starke Gefälle resultieren dort teilweise weit herausragende Baukörper mit Kellern als Vollgeschoß und großen Geländeänderungen sprich Auffüllungen mit hohen Stützmauern.

2. Die Erschließung mit Straße und Kanal hätte wegen der großen Höhenunterschiede erhebliche Probleme für die unter 1. genannten, noch unbebauten Grundstücke aufgeworfen.
3. Die örtlichen Besonderheiten, wie das stark wellige Relief des hier anstehenden **Jurarandes und die Rieder Kirche** würden durch eine weitere Bebauung in ihrer Nachvollziehbarkeit und Wirkung stark beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen wurde durch **Ausweisung landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. dem Streichen des im früheren Bebauungsplan enthaltenen Bauraumes** für die Fl.Nrn. 1095, 1096, 1097, 1098, 1218, 1219, 1085 (Tfl.), 1084, 1226 und 1225 eine weitere Verbauung des landschaftlich dominierenden Kirchberges von Ried ausgeschlossen.

Eine 1994 verbindlich gewordene Flächennutzungsplanänderung beinhaltet bereits diese Rückwandlung der Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Grundstücke Fl.Nr. 1227 und 1230 wurden entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan, der hier noch Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgibt, als private Grünfläche ausgewiesen, um die Absichtserklärung des Stadtrats umzusetzen, jede Erweiterung der Bebauung um die Rieder Kirche eindeutig auszuschließen.

Die **ursprünglich vorgesehene Reduzierung des Geltungsbereiches** im Norden (Fl.Nr. 1227, 1230, 1083 Tfl., 1226, 1225) und entlang des Kirchenweges wurde wieder rückgängig gemacht und die Geltungsbereichsgrenze wieder auf die Grenze des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelegt, um für alle Flächen des noch gültigen Bebauungsplanes auch bei der Bebauungsplanänderung eine eindeutige Aussage über die künftige Nutzung (Landwirtschaft statt Wohnen) zu treffen.

Die als städtebauliche Fehlentwicklung genannten Bebauungen im Nordosten des Plangebiets sollen durch **enge Baugrenzen** an einer Erweiterung der Gebäude gehindert werden.

Den Gebäuden im **südlichen Siedlungsbereich** konnte dagegen durch großzügigere Auslegung der Baugrenzen bzw. einer erstmaligen Darstellung von Bauräumen im Bestand im Gegensatz zu den ursprünglichen Änderungsentwürfen **Erweiterungsmöglichkeiten** zugestanden werden, da hier die ortsbildprägende Beeinträchtigung bedingt durch den größeren Abstand zur Kirche und das nur leicht wellige Relief geringer ist.

Da sich die rechtlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, BayBO) zwischenzeitlich geändert haben, wurden die Festsetzungen in der Plangrundlage und in der Satzung überarbeitet und der aktuellen Gesetzeslage angepaßt.

Vor allem die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, E+D), sowie einige gestalterische Festsetzungen (DN 35°-45°) wurden aktualisiert bzw. ergänzende Auflagen in die Satzung und Hinweise aufgenommen - insbesondere hinsichtlich der zwischenzeitlich gesetzlich geregelten Genehmigungsfreistellung der dort möglichen Gebäude.

#### 4. Erschließung

##### Südlicher Siedlungsbereich

Für die Erschließung des verbleibenden **südlichen Siedlungsbereiches** von der Ingolstädter Straße aus, bietet sich eine bereits **vorhandene private Grundstückszufahrt** an, die mit zahlreichen Dienstbarkeiten für die bestehenden Anwohner belastet ist.

Um ein **sicheres Ein-/Ausbiegen** in die/ aus der Ingolstädter Straße zu ermöglichen, muß diese Zufahrt im ersten, steileren Abschnitt **etwas verbreitert** werden. Dies soll an der westlichen Grenze (im Bereich der Fl.Nr. 1093/2) geschehen, da im Osten ein größerer Flächenverbrauch wegen der Schleppkurven im Bereich des Straßenknicks und auch stärkere bauliche Eingriffe (Teil-Abriß eines Nebengebäudes, Stützmauerversetzen,...) erforderlich wären.

Um die Grundstücksabtretung möglichst gering zu halten, soll durch die Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“ eine **Mischnutzung der Fahrbahn und damit eine Minimierung der Fahrbahnbreite auf 5,50 m (= Auflage im Bescheid der Regierung) bzw. des öffentlichen Straßenraums auf 6,00 m** ermöglicht werden.

Im nördlichen Bereich, d.h. zwischen Fl.Nr. 1093/5 und 1093, soll die Stichstraße in ihrer jetzigen Breite erhalten bleiben.

Der **Wendehammer** konnte nach Überprüfung des Flächenbedarfs für den Verkehr (v.a. für Müllfahrzeuge und Feuerwehr) in seiner versiegelten Fläche reduziert, und nun zwei statt ein Baum gepflanzt werden.

Für die Freihaltung der **Sichtdreiecke** und der für die Verkehrssicherheit beim Ein-/ und Ausbiegen in die Ingolstädter Straße erforderlichen **8 m-Radien (R 8)** muß an der Südwestecke des Grundstückes Fl.Nr. 1093/4 die Böschungsmauer mitsamt Zaun zurückversetzt werden, was eine geringfügige Grundstücksabtretung zur Folge hat.

Für den gegenüberliegenden Einmündungsbereich der Stichstraße sollen von den dort angrenzenden Kleingärten ebenfalls diejenigen Bereiche dem Straßengrundstück als straßenbegleitende öffentliche Grünstreifen zugeschlagen werden, die innerhalb der nördlichen Verlängerung der Sichtdreiecksspitze bis zum ersten Baugrundstück (Fl.Nr. 1093/2) und der 8 m-Radien liegen, um die Sichtfreiheit auf Dauer gewährleisten zu können und auch durch die damit **deutlichere Kennzeichnung der Stichstraßenabzweigung** einen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Ingolstädter Straße zu gewährleisten, die in diesem Abschnitt eine starke Steigung (ca. 8%) aufweist.

### Nördlicher Siedlungsbereich

Die Erschließung des **nördlichen Siedlungsbereiches** erfolgt über die bereits bestehende Kirchbergstraße und eine kleine Sackgasse, die nach der Änderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durchgehend geplanten Straße bzw. der Aufhebung des Baurechts nur noch die beiden Gebäude auf Fl.Nr. 1223/3 und 1100/2 anbindet. Es wird vorgeschlagen, die dafür nicht benötigte Fläche des seit langem schon vermessenen Straßengrundstückes den beiden angrenzenden Privatgrundstücken zuzuschlagen. Bei fehlendem Interesse der Anwohner an einem Erwerb, schlägt die Bauleitplanung eine Bepflanzung dieses Streifens mit Bäumen vor.

Der **Kirchenweg II** (Fußweg von der Ingolstädter Straße nach Norden Richtung Rieder Kirche) wurde eingemessen und ist als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt hier die ehemals als Erschließungsstraße geplante Fläche.

## 5. Grünordnung

Die entlang der Ingolstädter Straße (B 16) gelegenen **privaten Grünstreifen** (mit Ausnahme der Kleingärten auf den Fl.Nrn. 62-75) **wurden auf 5 m** festgesetzt. Die Grünstreifen sind als optische und Staubimmissions- Abschirmung der Bebauung zur Ingolstädter Straße hin gedacht und sind mit standortheimischer Bepflanzung nach einer Artenauswahlliste zu versehen bzw. bestehen schon.

Der bisher als **private Grünfläche** ausgewiesene Bereich auf Fl.Nr. 1100 und der **östlichen Hälfte der Fl.Nr. 1099** wird als **landwirtschaftliche Fläche** - entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Wirtschaftswiese - dargestellt. Eine ackerbauliche Nutzung des Geländes ist durch das starke Gefälle und die geringe Breite kaum möglich. Der Abstand der Bebauung zur Straße wird auch durch die **landwirtschaftliche Nutzfläche** gewährleistet. Eine Begrünung findet hier durch die geforderte Ortsrandeingrünung der Baugrundstücke statt.

Gehölze, auf deren Bestand wegen ihrer landschaftsbildprägenden Funktion besonderer Wert zu legen ist, wurden in der Planzeichnung als besonders erhaltenswert gekennzeichnet, wobei das nordwestliche Feldgehölz ohnehin auch durch das Naturschutzergänzungsgesetz Art.2 Abs.1 geschützt ist. Daneben gilt auch die Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg.

Durch Bepflanzungsaufgaben in den zu den landwirtschaftlichen Flächen hin gelegenen privaten Grünstreifen, soll eine **Eingrünung der Ortsränder** und damit eine bessere Einbindung der Bebauung in die Landschaft erreicht werden.

Die **Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und eine Versiegelungsbegrenzung allgemein** gewährleistet einen möglichst hohen Grünanteil und möglichst große Verdunstungsflächen und damit eine Verbesserung des Lokalklimas.

Im Zuge einer Entsiegelung der Freiflächen und Schaffung durchgrünter Bereiche sollen auch die Garagen, die sich im hinteren Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1094 befinden, bei zukünftigen Planungen näher an die Grundstückszufahrten an der Ingolstädter Straße verlegt werden.

## 6. Grundwasserschutz

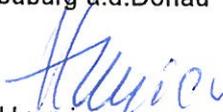
Die Forderung der **Brauchwassernutzung oder Versickerung des unbelasteten Regenwassers** bzw. der Gestaltung der Freiflächen in sickerfähiger Ausführung trägt zur Grundwasseranreicherung, Vorreinigung des Niederschlagswassers und zur Kläranlagenentlastung bei.

## 7. Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der Ingolstädter und der Eichstätter Straße wird der Schutz von Aufenthaltsräumen vor unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen durch die Anwendung der **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“** im Rahmen der Baugenehmigung gewährleistet (vgl. Satzung § 12 Schallschutz).

Auf weitere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurde verzichtet, da das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist und sich im (nahezu) geschlossenen Siedlungsbestand befindet.

Neuburg a.d.Donau, den **02.02.98**  
Stadt Neuburg a.d.Donau

  
Huniár

Oberbürgermeister

