

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3/74 Ergänzung und
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/70;
Teilbereich Donau-/Naab-/Rheinstraße

Im Bereich der Rhein- und Donaustraße und des Bussardweges wurde durch den Wunsch nach Ausweisung von Baugelände und durch die Vorbereitung von Baumaßnahmen die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich ein reines Wohngebiet vorsieht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/70 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22. 7. 1970 eingeleitet. Nach zweimaliger öffentlicher Auflage und mehreren Änderungen unter Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 7/70 am 28. 2. 1973 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Da die Belange des Schallschutzes teilweise nicht ausreichend berücksichtigt waren, hat die Regierung die Genehmigung nur unter der Einschränkung erteilt, daß die Baurechte auf den Flurstücken Nr. 3218 und 3260 (jetzt Teilfläche der Fl.Nr. 3258/3) von der Genehmigung ausgenommen blieben.

Um auch für diese Flächen rechtskräftige Festsetzungen zu erhalten, welche die Belange des Schallschutzes verstärkt berücksichtigen, und um aufgetretenen Änderungswünschen im Hinblick auf eine verstärkte Nachfrage nach Reihenhäusern Rechnung tragen zu können, hat der Stadtrat mit Beschluß vom 29. 5. 1974 das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/74 eingeleitet. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet an der Rhein-/Naab- und Donaustraße. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im wesentlichen in der Hand zweier Bauträger, auf deren Planvor-

stellungen der vorliegende Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit den öffentlichen Belangen und den städtebaulichen Erfordernissen erstellt wurde. Allerdings hat der Stadtrat den vorgesehenen, bis zu 11 Geschossen hohen Häusern nicht zugestimmt, sondern die Höhenentwicklung auf max. 8 Geschosse begrenzt. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Roten Hügels, wonach im Anschluß an die vorhandene Bebauung eine bauliche Verdichtung vorgesehen ist. Östlich der Naabstraße sind Reihenhäuser in Gruppen bis zu max. 6 Häusern vorgesehen. Zwischen der Naab- und der Rheinstraße soll eine in der Höhe differenzierte Wohnanlage (3 bis 8 Geschosse) mit einer Gesamtlänge von ca. 230 m entstehen. Durch diesen langgestreckten Baukörper soll der Innenbereich, in dem sich ein achtgeschossiges Punkthaus befindet, möglichst weitgehend gegen den Verkehrslärm der Rheinstraße abgeschirmt werden.

Für den in einem Abstand von 30 m parallel zur Rheinstraße vorgesehenen Baukörper wurde davon ausgegangen, daß zur Straße hin nur Nebenräume angeordnet werden, die Aufenthaltsräume somit nach Süd-Osten liegen. Sollten Aufenthaltsräume zur Rheinstraße hin angeordnet werden, so sind für diese im Baugenehmigungsverfahren erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände und Fenster zu stellen.

Die Lärmschutzpflanzung bietet nur für die unteren Geschosse etwas Schutz, ist aber zugleich gegen Staub- und Abgasimmissionen eine wirksame Abschirmung.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Preuschwitzer-/Naab- und Donaustraße von Norden her, öffentliche Fußwegverbindungen sind nach allen Richtungen vorhanden. Im Planungsbereich werden ca. 243 Wohneinheiten errichtet, davon ca. 218 in der Wohnanlage und ca. 25 in Einfamilienreihenhäusern. Die Stellplätze sind entsprechend den Richt-

linien vorgesehen. Durch den Nachweis von ca. 50 % der Stellplätze in einer Tiefgarage können großzügige Grünflächen angelegt werden.

Außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Spielplätze sind im Bereich der Wohnanlage auf dem Grundstück des Bauträgers ausreichend vorgesehen, zusätzlich befinden sich unmittelbar im Süden ein öffentlicher "Spiel- und Bolzplatz.

Die Erschließungskosten belaufen sich laut Kostenermittlung des städtischen Tiefbauamtes auf 550.000,-- DM, jedoch ohne Ausbaurkosten für die Rheinstraße. Der Straßenausbau ist für die Jahre 1974 und 1975 vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1572, 1577, 3218, 3250/1, 3250/3, 3252/3, 3253/2, 3253/8, 3256, 3257, 3258, 3258/1, 3258/2, 3258/3, 3258/4, 3258/5, 3258/6, 3258/7, 3265.

Verbindliche Festsetzungen wurden getroffen gemäß § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 1.1.1969 (§§ 1,3, 4,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21a,22,23,24) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.). Die Legende ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Abweichend von den Vorschriften der BayBO sind für das nordöstliche siebengeschossige Gebäude an der Ecke der Donau- und der Naabstraße nach Norden zur Donaustraße hin eine Abstandfläche von 14 m bis zur Straßenmitte und an dem achtgeschossigen Punkthaus nach Osten zum Fußweg hin eine verminderte Abstandsfläche von 3,0 m bis zur Fußwegmitte hin festgelegt.

Das Baugebiet umfaßt ca. 3,5 ha. Davon gehen für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün ca. 0,78 ha

ab, sodaß sich für das Nettowohnbauland ca. 2,72 ha ergeben. Geplant sind im Geltungsbereich 243 Wohneinheiten, was rund eine Zahl von 600 Einwohnern ergibt. Als Einwohnerdichte ergeben sich damit 220 Einwohner pro ha.

Stadtplanungsamt:

i. V. Taubmann