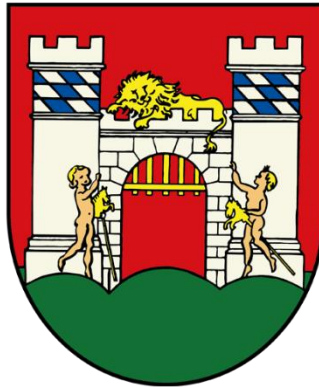




Stadt Neuburg an der Donau

1. Änderung des BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 1-33

„St.-Andreas-Straße West“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:	03 Arch. GmbH Hermann Lingg Straße 10, 80336 München Tel: +49 89 54034840 kontakt@03arch.de ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartG mbB Rindermarkt 2, 85354 Freising Tel: +49 8161533230 info@verde.land
Fassung vom: 19.06.2026	Geändert am XX.XX.2026

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1.	Regionalplan (RP 10 Ingolstadt)	3
3.2.	Flächennutzungsplan	4
3.3.	Bebauungs- und Grünordnungspläne	5
4.	Beschreibung und Bewertung des Bestandes, sowie Vorgaben übergeordneter Belange:	5
4.1.	Lage, Größe und Eigentum des Geltungsbereichs	5
4.2.	Bisherige und derzeitige Nutzung der Planungsfläche	6
4.3.	Naturhaushalt	7
4.3.1.	Topographische Begebenheiten	7
4.3.2.	Oberflächengewässer und Starkregenereignisse	7
4.3.3.	Grundwasser	7
4.3.4.	Boden / Versiegelung	7
4.3.5.	Klima	8
4.4.	Schutzgebiete, Biotop- und Artenausstattung, geschützte Arten	8
4.5.	Vorbelastungen	8
4.5.1.	Altlasten	8
4.5.2.	Kampfmittel	8
4.5.3.	Immissionsschutz: (Schall)	9
4.6.	Denkmalschutz	9
4.6.1.	Bodendenkmäler	9
4.6.2.	Baudenkmäler und Ensembles	9
4.7.	Baubeschränkungen	9
4.8.	Lärmschutzzonen Luftfahrt	9
5.	Erläuterungen des Bebauungsplanentwurfs	9
5.1.	Städtebauliches Gefüge	9
5.2.	Höhenkonzept	10
5.3.	Verkehrliche Erschließung	10
5.4.	Wegeerschließung	10
5.5.	Festsetzung der Flächen	11
5.6.	Grünordnung	11
6.	Begründung zu den Festsetzungen	12
7.	Quellen	21

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Neuburg an der Donau plant die Transformation einer Industriebrache in ein urban genutztes Gebiet mit Wohnschwerpunkt. Dazu ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“ notwendig. Die Größe des Planungsvorhabens mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² und die Intention der Wiedernutzbarmachung von Flächen ermöglichen dabei eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gemäß §13a BauGB.

2. Verfahren

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses von 15.10.2025 wurde einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans im entsprechendem Geltungsbereich beschlossen. Als Basis wurde die zugrunde liegende städtebauliche Studie, bezeichnet „Planungsvariante V1“ mit den entsprechenden Entwurfsparemtern festsetzt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses von 22.04.2025 wurde einstimmig die Billigung/Auslegung des Bebauungsplans für die Frühzeitige Beteiligung der Behörden (entsprechend (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Hinweis: Weitere Verfahrensschritte aktuell noch ausstehend.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Regionalplan (RP 10 Ingolstadt)

Neuburg an der Donau ist im Regionalplan als Mittelzentrum im Allgemeinen Ländlichen Raum gekennzeichnet. Für die Stadt sind daher die Anforderungen an zentrale Orte maßgebend. Diese heben u.a. die besondere Bedeutung hervor, „die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln.“ (RP 10, G 2.1.1.2). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung bietet über die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) optimale Voraussetzungen für eine flexible und langfristig adaptierbare Deckung dieser Bedürfnisse und kombiniert diese mit der gleichzeitig bestehenden Erfordernis nach Wohnraum und Gewerbefläche. So ist gemäß Regionalplan zum „Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region [...] von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“ (RP 10, G 3.4.1). Gleichzeitig wird durch die Konversion einer bestehenden Industriebrache im Siedlungsgebiet dem Vorranggebot zu Innenentwicklung Rechnung getragen. (vgl. u.a. RP 10, Z 3.2.1). Die vorgesehene Entsiegelung des Bodens, sowie die bestehende Anbindung des Grundstücks über die Ambergstraße, erfüllen die Erfordernisse an Ressourcenschonung und Flächensparnis. (vgl. RP 10, G 3.1.1). Eine „zufriedenstellende und leistungsfähige Erreichbarkeit [...] mit öffentlichen Verkehrsmitteln“ im lokalen Kontext, ist für das Grundstück über den Anschluss an die Buslinien 3 und 101 am Schwalbanger gegeben. (vgl. RP 10, G 2.1.1.3). Der Regionalplan definiert zudem: „Die Siedlungstätigkeit soll [...] organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen.“ (RP 10, Z 3.4.2)

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungspotenziale für aktuelle und zukünftig geplante Siedlungsentwicklungen insbesondere im Südosten von Neuburg, u.a. mit großmaßstäblichen Siedlungserweiterungen entlang Bundesstraße 16, ist von einer kontinuierlich weiter wachsenden Zentralität von der Stadt Neuburg im Allgemeinen und des Planungsareals im Speziellen auszugehen.

Der Planungsumgriff lässt sich großmaßstäblich dem Landschaftsraum 1.1.1 „Donautal und angrenzende Niederungen“ zuordnen. Das Areal selbst sowie das maßgebliche Umfeld sind dabei nicht als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Der nächstgelegene Regionale Grünzug erstreckt sich entlang der Donau etwa 1,5 km nördlich der Planungsareals.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Für das Planungsareal sowie das maßgebliche Umfeld sind keine zu berücksichtigenden Erholungsgebiete kartiert. Nächstgelegene Funktion sind in diesem Kontext der nördlich gelegene Englische Garten Neuburg und das Gebiet des Donautales und des nördlichen Donaumooses in etwa 2 Kilometern Entfernung, südöstlich die Baggerseen bei Rosing in etwa 3 km Entfernung, nordöstlich der Baggersee bei Joshofen in etwa 3,5 km Entfernung sowie der Baggersee bei Irgertsheim in etwa 8 km Entfernung.

Ebenso ist für das Planungsareal kein Abbaustandort oder Hauptverbreitungsgebiet für Bodenschätze vermerkt. Im weiteren Stadtgebiet sind Standorte von Kies (Ki) und Sand (Sa) sowie von Kieselerde (Ke) gekennzeichnet.

Die Region wird als schwach bewaldet (über 20 bis 30 %) eingestuft.

Als regional bedeutsame Ring- und Radialstraße im Planungsumfeld ist die Bundesstraße B16 hervorgehoben.

3.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsareal als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Durch die gegenständliche Änderung findet eine Transformation der Fläche in ein Urbanes Gebiet (MU) mit überwiegendem Wohnschwerpunkt statt. Da der begrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans weniger als zwei Hektar umfasst und die Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche dient, kann die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt dementsprechend nachgelagert in Form einer Berichtigung.

Im weitläufigeren südlichen Umfeld des Planungsgebietes sind von der Stadt Neuburg großmaßstäbliche Flächen zur Siedlungserweiterung ausgewiesen, wodurch das Planungsareal zukünftig eine noch zentralere Lage im Stadtgefüge einnehmen wird.



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Darstellung 1: Verortung des Planungsareals im Flächennutzungsplan

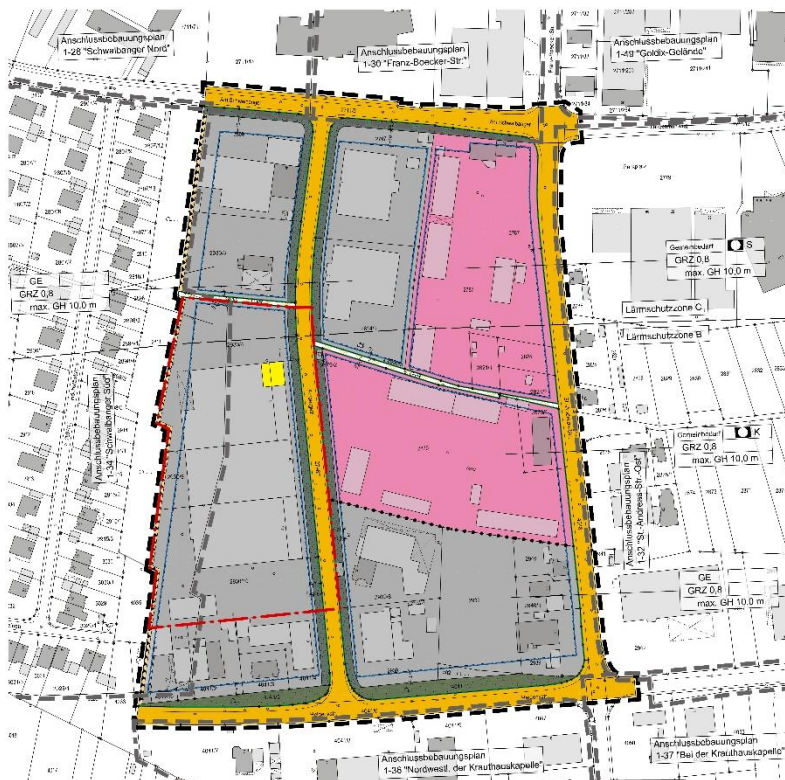
3.3. Bebauungs- und Grünordnungspläne

Der gegenständliche Änderungsbereich ist Teil des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“ und bedingt daher eine partielle Überschreibung.

Das Planungsareal liegt dabei im Südwesten des bisherigen Umgriffs und umfasst etwa ein Fünftel (ca. 18 %) des bestehenden Bebauungsplans. Für das Planungsgebiet ist im Bestand entsprechend der gewerblichen Nutzung eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern festgesetzt. Die nachrichtlich eingetragene Trafostation auf dem Planungsareal ist gemäß Erkenntnissen aus dem Scoping nicht mehr vorhanden. Entlang der Ambergstraße ist straßenbegleitend ein 5 Meter breiter privater Grünstreifen dargestellt.

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich südlich und nördlich weitere Gewerbeflächen, östlich liegen ein Bereich für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung für den Kreisbauhof und die Straßenmeisterei. Westlich schließt ein reines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 1-34 „Schalbanger Süd“ an.

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Planungsareal als überwiegend Lärmschutzzone B an der Grenze zu Lärmschutzzone C ausgehend vom Fliegerhorst Neuburg dargestellt. Diese Einschätzung entfällt aufgrund zwischenzeitlich nivellierter Richtwerte.



Darstellung 2: Verortung des Planungsareals im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes, sowie Vorgaben übergeordneter Belange:

4.1. Lage, Größe und Eigentum des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“ umfasst ausschließlich Flurstücke der Gemeinde und Gemarkung Neuburg an der Donau.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend die Flurstücke 2930/5, 2930/9 und 2930/10 mit einer Größe von insgesamt 17.426 m². Zudem ist aufgrund von mutmaßlich notwendigen Umprofilierungen der öffentlichen Verkehrsfläche ein Anteil am Flurstück 2798/1 inkludiert, sodass sich insgesamt eine Gesamtgröße von 19.277 m² für den räumlichen Geltungsbereich ergibt.

Das Planungsareal befindet sich im Süden von Neuburg, in etwa 1,5 km Entfernung zu Altstadt und Schloss und liegt an der Schnittstelle zwischen überwiegend wohnbaulich sowie gewerblich geprägten Siedlungsstrukturen. Unmittelbar westlich des Grundstücks verläuft in Nord-Südachse ein Grünzug mit weitreichendem Baumbestand.

Das Grundstück, exklusive der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 2798/1), befindet sich in privatem Besitz und wird im gegenwärtigen Zustand überwiegend von einer industriellen Fertigungshalle mit etwa 10 m Höhe bestanden. Weitreichende Freiraumbereiche sind versiegelt. An der westlichen Grundstücksgrenze bestehen partielle Baumstandorte in Fortführung des örtlichen Grünzugs, welche erhalten werden sollen. Entlang der Ambergstraße besteht zudem eine schwach entwickelte Baumreihe die ersetzt werden soll, sowie ein markanter Solitärbaum, der ebenfalls erhalten wird. An der südlichen Grundstücksgrenze besteht außerdem ein weiteres kleinformatigeres Gebäude ebenfalls gewerblicher Nutzung.



Darstellung 3: Verortung des Planungsareals im Kontext der Stadt Neuburg

4.2. Bisherige und derzeitige Nutzung der Planungsfläche

Das gesamte Planungsareal ist gegenwärtig brachliegend, die zuletzt betreibenden Leoni Werke haben das Areal ca. 2015 verlassen. Anschließend wurden Halle und Areal partiell als Lagerfläche genutzt.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

4.3. Naturhaushalt

4.3.1. Topographische Begebenheiten

Das Höhengniveau des Planungsgebietes bewegt sich überwiegend in einem Korridor von 380,5 m bis 381,2 m ü. NHN und ist daher als nahezu eben zu betrachten. Es ist keine abfallende Tendenz in Richtung Donau oder Ambergstraße ersichtlich. Nahe der südwestlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Grünzugs, gibt es eine bestehende Anhögelung auf bis zu ca. 382,5 m NHN.

4.3.2. Oberflächengewässer und Starkregenereignisse

Im Planungsgebiet befinden sich gemäß den Daten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Abruf via Bayernatlas; Mai 2026) keine Oberflächengewässer oder Quellen. Es liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Das Areal liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und dokumentierten Hochwasserereignissen. Für das Extremhochwasser HQextrem (seltenes Hochwasser) ist eine Betroffenheit im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze vermerkt, mit Pegelständen von 0 - 0,5 m. Für die weiteren Hochwasserfälle (HQhäufig und HQ100) gibt es keine Tangierung des Planungsareals.

Im Bereich des westlichen und südlichen Grundstücks bestehen für den Starkregenfall potenzielle Fließwege mit mäßigem, erhöhtem und - im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze - auch potenziell starkem Abfluss. Im Norden, Westen und Süden des Grundstücks sind partiell potenzielle Anstaubereiche vermerkt.

Hinweis: Das Geotechnische Gutachten ist aktuell durch die Firma Grundbaulabor München GmbH in Aufstellung. Etwaige Erkenntnisse werden bei Vorliegen des Gutachtens entsprechend ergänzt.

4.3.3. Grundwasser

Hinweis: Das Geotechnische Gutachten ist aktuell durch die Firma Grundbaulabor München GmbH in Aufstellung. Etwaige Erkenntnisse zum Grundwasserstand werden bei Vorliegen des Gutachtens entsprechend ergänzt. Im bisherigen Altlastengutachten der Firma Grundbaulabor München GmbH vom Juli 2015 sind bei Bohrungen mit einer Endtiefe von 3,00 m keine Grundwasserstände vermerkt. Dies ist gemäß mündlicher Aussage der Gutachter ein Hinweis aber keine belastbare Aussage, dass im Rahmen der Bohrungen kein Grundwasser angetroffen wurde. Im näheren Umfeld des Planungsareals (Richard-Wanger-Straße) sind zudem Tiefgarageneinfahrten ersichtlich.

4.3.4. Boden / Versiegelung

Gemäß den Daten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Abruf via Bayernatlas; Mai 2026) befindet sich das Planungsareal überwiegend in Zone 19b: ‚Fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)‘ mit Anteilen von Zone 64b: ‚Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment‘.

Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.

Hinweis: Das Geotechnische Gutachten ist aktuell durch die Firma Grundbaulabor München GmbH in Aufstellung. Etwaige Erkenntnisse werden bei Vorliegen des Gutachtens entsprechend ergänzt.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

4.3.5. Klima

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung liegt vollumfänglich auf bestehender Siedlungsfläche der Stadt Neuburg an der Donau. (vgl. Regionalplan 10 – Karte III Landschaft und Erholung). Die Bestandsituation ist größtenteils versiegelt und überwiegend von einer Hallenstruktur ohne Dachbegrünung bestanden. Zu Kaltluftströmungssystemen, Fließrichtungen der Kaltluft und Luftaustausch gibt es auf regionalplanerischer Ebene keine weiterführenden Informationen, aufgrund der angedachten reduzierten Versiegelung und Begrünung der Dächer ist für die Planung allerdings von tendenziell positiven Effekten für Areal und Nachbarschaft auszugehen.

4.4. Schutzgebiete, Biotop- und Artenausstattung, geschützte Arten

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiete oder Biotope, etc.). Die bestehenden Großbäume, insbesondere im Bereich westlichen Grünzugs, sowie die Solitärbuche an der Ambergstraße, sollen erhalten werden.

Hinweis: Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist aktuell durch die Firma Natur Perspektiven GmbH in Aufstellung. Ab März 2026 wurden erste Faunistische Untersuchungen durchgeführt. In einer ersten Begehung wurden keine Hinweise auf Brutvögel vorgefunden. Weitere Begehungen sind vorgesehen. Die Kartierung der Fledermäuse startet voraussichtlich turnusgemäß in Laufe des Mai, mit ersten Erkenntnissen ist ab Mitte Juni zu rechnen. Die Erkenntnisse werden bei Vorliegen des Gutachtens entsprechend ergänzt.

4.5. Vorbelastungen

4.5.1. Altlasten

Im Juli 2015 wurde von der Firma Grundbaulabor München GmbH eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Anhand der vorliegenden Analyseergebnisse wurden von den Gutachtern „nur an zwei Standorten schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser festgestellt.“ Es ist davon auszugehen, dass es sich „lediglich um lokal begrenzte Bodenverunreinigungen mit Mineralöl, verursacht durch Tropfverlust handelt“. Auch ein „bohrtechnisch bedingtes Verschleppen von Schwardecke in den Untergrund, kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, was ebenfalls zu erhöhten Gehalten an Mineralöl führen kann; dann wäre die Altlastenfreiheit des Grundstücks zu bestätigen“ (vgl. Orientierende Altlastenuntersuchung Grundbaulabor München, Juli 2015)

Hinweis: Die bestehende gutachterliche Einschätzung wird aktuell im Zuge des Geotechnischen Gutachtens durch die Firma Grundbaulabor München überprüft. Etwaige Erkenntnisse werden bei Vorliegen des Gutachtens entsprechend angepasst oder ergänzt.

4.5.2. Kampfmittel

Für das Vorhabengebiet wurde von der Firma Besel-KMB im März 2026 eine Kampfmittelvorerkundung auf Basis einer Luftbilddauswertung durchgeführt. Diese ermittelte eine potenzielle Kampfmittelbelastung. Im Zuge der hoch- und tiefbaulichen Entwicklung des Areals sind daher im Vorgang zu jedweden Eingriffen entsprechend geeignete weiterführende Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verortung von Kampfmitteln auf den Planungsareal auszuschließen. Die Gutachter empfehlen die Einbeziehung eines Fachplaners KMR oder einer Fachfirma zur Kampfmittelbeseitigung.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

4.5.3. Immissionsschutz: (Schall)

Im Februar 2026 wurde durch die Firma IB Kottermair GmbH eine Schalltechnische Untersuchung für das Vorhabengebiet durchgeführt. Dabei wurden nächtliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) gem. TA Lärm erkannt. Die zulässigen Richtwerte werden in den betroffenen Bereichen um 1 dB bis maximal 2 dB überschritten. Für den Tagfall kommt es zu keinen Überschreitungen. Betroffene Fassaden liegen entlang der Ambergstraße und an der Südöstlichen Grundstücksgrenze.

4.6. Denkmalschutz

4.6.1. Bodendenkmäler

Gemäß den vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Unterlagen (Abruf via Bayernatlas - Denkmaldaten, Mai 2026) sind für das Planungsareal keine Bodendenkmäler vermerkt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage in der Donauebene und sowie aufgrund von partiellen Funden im Umfeld (nächste Kartierung in ca. 150 m Entfernung), können Vorkommen von Bodendenkmälern für das Planungsareal nicht ausgeschlossen werden. Da sich die vorgesehene bauliche Entwicklung allerdings weitestgehend auf bereits im Zuge der vorangegangenen gewerblichen Entwicklung überformte Bereiche beschränkt und für die bestehende Halle und das Umfeld bereits umfangreiche Erdaushübe erfolgt sind, erscheinen Funde unwahrscheinlich.

Etwaige Funde sind zu erhalten und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.6.2. Baudenkmäler und Ensembles

Gemäß den vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Unterlagen (Abruf via Bayernatlas - Denkmaldaten, Mai 2026) sind für das Planungsareal und das unmittelbare Umfeld keine Baudenkmäler oder Ensembles verzeichnet.

4.7. Baubeschränkungen

4.8. Lärmschutzzonen Luftfahrt

Die im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1-33 für das Planungsareal dargestellten Lärmschutzzonen B bzw. C, ausgehend vom Fliegerhorst Neuburg, sind gemäß den Erkenntnisse aus dem Scoping aufgrund einer Novellierung der Richtwertbemessung nicht mehr zutreffend. Der Vorhabensbereich wird von den Fluglärmschutz Tagschutzzonen 1 und 2, sowie von der Fluglärmschutz Nachschutzzone, nicht länger tangiert (Abruf via Bayernatlas; Mai 2026). Entsprechend entfällt eine nachrichtliche Übernahme.

5. Erläuterungen des Bebauungsplanentwurfs

5.1. Städtebauliches Gefüge

Das angedachte Planungsvorhaben basiert auf einer vorangegangenen städtebaulichen Rahmenplanung, in deren Kontext mithilfe von differenzierten Entwurfsvarianten und in Abstimmung mit der Stadt Neuburg, eine überzeugende städtebauliche Setzung mit angemessener Höhenstafflung und

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

verträglicher Dichte gefunden werden konnte. Der Entwurf wurde nach Vorstellung im Stadtrat am 15.10.2025 durch einstimmigen Aufstellungsbeschluss entsprechend bestätigt.

Vorgesehen ist die Transformation einer bestehenden Industriebrache in ein Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnschwerpunkt. Das Nutzungskonzept sieht u.a. differenzierte Wohnformen (z.B. Alten- und Studentenwohnen) in Verbindung mit gewerblichen Funktionen vor, ergänzt um notwendige soziale oder kulturellen Einheiten.

Der Entwurf gliedert sich in drei ähnlich artikulierte Höfe, die sich jeweils zum westlichen Grünzug hin öffnen. Jeder dieser Höfe bildet funktional ein Teilbaugebiet. In den Fugen der Höfe entstehen zwei Gassenräume über die u.a. die Andienung der Gewerbeeinheiten und die Zugänglichkeit für die Feuerwehr abgewickelt wird.

5.2. Höhenkonzept

Im westlichen Quartier wird eine Höhenstaffelung von zwei bis drei Vollgeschossen ausgebildet, die zur schallbeanspruchten Ambergstraße hin auf vier Vollgeschosse ansteigt. Zu den quartiersinternen Gassenräumen, die ebenso als Platzsituationen fungieren, gibt es leichte Überhöhungen mit fünf Vollgeschossen. Insgesamt entsteht dadurch eine bewegte Silhouette mit kurzen Raumkanten, die der Kleinteiligkeit und Vielfalt des Quartiers Ausdruck verleihen.

Im Kontext der näheren Umgebung finden sich, insbesondere entlang der Straße Am Schwalbanger, Gebäude mit bis zu neun Vollgeschossen, aber ebenso z.B. umfassende Einfamilienhausgebiete mit nahezu durchgehenden zwei Vollgeschossen und einem Siedlungshorizont von etwa neun Metern.

Der getroffene Mittelweg trägt einerseits dem berechtigten Interesse an Nachverdichtung in Innerstädtischer Lage Rechnung, welcher sich z.B. aus dem im Regionalplan formulierten Vorranggebot zur Innenentwicklung in Verbindung mit den Maßgaben für Zentrale Orte sowie zur dynamischen Entwicklung herleiten lässt. Gleichzeitig wird versucht, der Heterogenität der Umgebung Rechnung tragen und eine Angemessenheit für das jeweilige Gegenüber zu finden, welche sich harmonisch in das Gesamtgefüge der Stadt einfügt.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsareals erfolgt über die bestehende Ambergstraße, welche unmittelbar östlich an das betreffende Grundstück anschließt. Im Zuge der Planungen ist eine Umprofilierung bzw. Ergänzung der bestehenden Straße um einen Parkstreifen inklusive Lieferzone vorgesehen.

Die Ambergstraße bietet in weniger als 150m Entfernung unmittelbaren Anschluss an die Straße Am Schwalbanger bzw. Längenmühlweg, welche im Südosten Neuburgs als eine Art Ringstraße fungiert. Damit wird das Areal strategisch günstig sowohl an Funktionen in Richtung Nordwesten und Altstadt wie auch in Richtung Osten angebunden. Über die Heideck- und St.-Andreas-Straße besteht zudem direkter Anschluss an die Bundesstraße 16, mit Verbindungen nach Ingolstadt und Donauwörth.

5.4. Wegeerschließung

Im Bereich der Ambergstraße soll grundstücksseitig eine Umprofilierung des bestehenden Fußweges erfolgen. Der im Bestand etwa ein Meter breite Weg soll auf mindestens ca. zwei Meter verbreitert werden. Aufgrund der Schaffung einer zusätzlichen Parkzone kommt es zu einer leichten Verlagerung des Gehwegs nach Westen. Der Anschluss an die bestehenden Schnittstellen im Fußwegenetz wird dadurch nicht beeinträchtigt.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Durch den Ausbau des Gehweges, in Verbindung mit der Schaffung von niederschwelligen Parkplätzen und klar strukturierten Anliefermöglichkeiten, soll der heterogene Nutzungsmix des Urbanen Gebietes unterstützt und insbesondere die Aktivierung der Erdgeschosszone entlang der Ambergstraße gefördert werden.

Eine unmittelbare Anbindung des Grundstücks an das westliche Wohnquartier kann aufgrund einer fehlenden Durchwegung für den angrenzenden öffentlichen Grünstreifen nicht realisiert werden.

5.5. Festsetzung der Flächen

Das Urbane Gebiet gliedert sich in drei Teilbaugebiete MU 1 (1), MU 1 (2), und MU (3). Die baulichen Anlagen werden dabei durch die Umgrenzungen für überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen beschränkt. So kann sichergestellt werden, dass das in der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelte und mit einstimmigen Aufstellungsbeschluss bestätigte Grobkonzept in seinen Leitgedanken entsprechend zur Umsetzung kommt.

Für den Bereich der bestehenden Ambergstraße sowie für die neugeschaffene Parkzone und den Gehweg wird eine öffentliche Verkehrsfläche definiert. Die Straßenbegrenzungslinie verlagert sich dabei im Vergleich zum Bestand um durchschnittlich ca. 3,5 Meter nach Westen. (vgl. Kapitel 5.2./5.3)

Die Ausläufer des bestehenden Grünzugs im Westen des Grundstücks werden als private Grünfläche definiert und dadurch im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan langfristig gesichert. Der Umgriff der privaten Grünfläche orientiert sich dabei maßgeblich an der Position der vorhandenen Großbäume, die erhalten werden. Abweichend zu der im Bestand definierten Baugrenze, schafft der zukünftige Bauraum keine harte und reißbrettartige Grenze zwischen baulicher Struktur zum Grünraum, sondern orientiert sich an den gewachsenen Gegebenheiten und öffnet die Höfe zum Grünraum.

Entsprechend dieser Intention wird ebenfalls ein angemessener Anteil an den Höfen als private Grünfläche definiert.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Neuburg eine Fläche besonderer Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk definiert. Dadurch kann die Position der zur Erschließung des Areals notwendigen Trafostation präzise verortet werden.

5.6. Grünordnung

Auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung wurde in einem Freiräumlichen Entwurf der Rahmen für die Grünordnung des Gebiets definiert. Neben den straßenseitigen Erschließungsflächen, mit Parallelparkern entlang der Ambergstraße, führen die Gassenräume ins Quartier und zu den Gebäudezugängen. Die halböffentlichen Erschließungszonen können in Ausnahmefällen für die Anlieferung der Gewerbenutzungen und für Umzüge befahren werden, ansonsten handelt es sich hierbei um autofreie Bereiche, rein für Fuß und Radverkehr. Der Charakter soll abgesehen von den notwendigen Feuerwehr- und Lieferzufahrten weitestgehend entsiegelt und grün gestaltet werden. Die nicht unterbauten Bereiche erlauben auch größere Baumpflanzungen für eine räumliche Durchgrünung.

Rückwärtig bei den jeweiligen Teilbaugebieten soll es jeweils einen großen attraktiv durchgrünten Wohnhof geben. Durch gezielte Tiefgaragenaussparungen in den Hofmitten können üppige Baumpflanzungen attraktive Grünräume für die Bewohner entstehen. Naturnahe Aufenthalts- und Spielbereiche schaffen dazu ein vielseitiges Nutzungsangebot in den gemeinschaftlichen Grünflächen für die künftigen Nachbarschaften.

Im Westen des Grundstücks unmittelbar angrenzend an den übergeordneten Grünstreifen, besteht das Potential ergänzende Freiflächen zu den Höfen zu schaffen, die vom bereits vorhandenen Baumbestand

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

profitieren. Hier sind kleine Aufenthaltsbereiche und ergänzende Spielangebote zu den Höfen vorstellbar.

Die Dachflächen der Neubauten sollen vollflächig begrünt und in einem verträglichen Maße mit Photovoltaik belegt werden. Die Ausbildung von Retentionsdächern sollte in der Objektplanung geprüft werden, um erforderliche Versickerungseinrichtungen kleinstmöglich auszubilden.

Der Freiräumliche Entwurf wurde in engem Austausch mit der Stadt Neuburg entwickelt und ausgearbeitet und bildet damit die Grundlage für die grünordnerischen Festlegungen.

6. Begründung zu den Festsetzungen

Zu C1 „Festsetzung des Geltungsbereichs“: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst vornehmlich das Vorhabengrundstück mit den Flurstücksnummern 2930/5, 2930/9 und 2930/10. Um die unter Kapitel 5.2./5.3 näher beschriebene notwendigen Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen und ggf. eine Umprofilierung der vorhandenen Fahrspuren zu erleichtern, wurde ebenfalls ein entsprechender Anteil an Flurstücksnummer 2798/1 in den Geltungsbereich integriert.

Zu C2.1 „Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) gem. § 6a BauNVO“: Gemäß dem Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt (vgl. Kapitel 1). Dies folgt dem im Aufstellungsbeschluss vereinbarten und im Zuge der Rahmenplanung städtebaulich verifizierten Vorschlag zum Nutzungsmix. Die dadurch bedingte heterogene Nutzungsvielfalt korrespondiert mit den differenzierten Strukturen und Typologien der Umgebung ebenso wie mit der zentralen und verkehrsgünstigen Lage.

Zu C2.2 „Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO“: Im Sinne der gewünschten Nutzungsvielfalt sowie zur Aktivierung des entstehenden Quartiers - insbesondere entlang der Ambergstraße - soll keine der gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO für Urbane Gebiete zulässigen Nutzungen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Zu C 2.3 „Unzulässigkeit von Tankstellen“: Die in einem MU ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Im Umkreis von ca. 1 km Entfernung sind mehrere Tankstellen vorhanden, sodass insbesondere auch vor dem Hintergrund der Mobilitätswende und einem zu erwartendem, langfristigen Rückgang der Nachfrage nach fossilen Energieträgern, ein mindestens ausreichendes Angebot vorhanden ist. Zum Anderen widersprechen Tankstellen dem Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung und lassen negative Auswirkungen insbesondere auf den angedachten Wohnschwerpunkt erwarten (vgl. Kap. 1).

Zu C 2.4 „Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten“: Die in einem MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Diese widersprechen ebenfalls dem Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung und lassen negative Auswirkungen auf den angedachten Wohnschwerpunkt erwarten (vgl. Kap. 1). Der in Teilsegmenten weiterhin rechtswirksam bleibende Bebauungsplan Nr. 1-33 schließt für das unmittelbare Planungsumfeld Vergnügungsstätten ebenfalls aus.

Zu C2.5 „Nichtwohnnutzung in der EG Zone entlang der Ambergstraße“: Die Möglichkeit einer nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung an der Straßenseite gem. § 6a Abs. 4 Punkt 1 BauNVO wird festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe vom Bauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen dadurch negative Wechselwirkungen zwischen Anwohnern und Passanten minimiert und gleichzeitig der Straßenraum entlang der Ambergstraße durch angrenzende Nichtwohnnutzungen gezielt aktiviert werden.

Zu C2.6 „Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk“: Die Fläche dient der Bereitstellung eines Trafohauses zur

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

quartiersdienlichen Versorgung mit Strom und gewährleistet eine präzise räumliche Verortung dieser notwendigen Funktion auf dem Planungsareal.

Zu C3.1.1 „Höchstzulässige Grundfläche je Teilbaugebiet“: Die festgesetzte Grundfläche entspricht in ihrer Summe - im Rahmen einer Rundungstoleranz für den Erhalt je auf zehn gerundeter Werte je Teilbaugebiet - exakt den Werten aus dem Planstand, auf dessen Basis der Aufstellungsbeschluss getroffen wurde. Diese wurde im Rahmen der vorgelagerten Rahmenplanung abgewogen und auf stadträumliche Angemessenheit überprüft.

Zu C3.1.2 „Definition einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo/Umspannwerk“: Die festgesetzte Fläche bildet den mittelfristig maximal antizipierten Flächenbedarf ab.

Zu C3.2.1 „Höchstzulässige Geschossfläche je Teilbaugebiet“: Die festgesetzte Geschossfläche entspricht in ihrer Summe - im Rahmen einer Rundungstoleranz für den Erhalt je auf zehn gerundeter Werte je Teilbaugebiet - exakt den Werten aus dem Planstand, auf dessen Basis der Aufstellungsbeschluss getroffen wurde. Diese wurde im Rahmen der vorgelagerten Rahmenplanung abgewogen und auf stadträumliche Angemessenheit überprüft. Die festgesetzte Geschossfläche korrespondiert dabei mit dem angedachten Höhenkonzept und trägt sowohl dem berechtigten Interesse an Nachverdichtung in Innerstädtischer Lage, wie auch der Angemessenheit gegenüber dem Bestand Rechnung. (vgl. Kapitel 5.2)

Zu C.3.3.1 „Maximal zulässige Wandhöhen“: Die festgesetzten Wandhöhen wurden auf Grundlage der Geschossigkeiten aus dem Planstand definiert, auf dessen Basis der Aufstellungsbeschluss getroffen wurde. Diese wurde im Rahmen der vorgelagerten Rahmenplanung abgewogen und auf stadträumliche Angemessenheit überprüft. (vgl. Kapitel 5.2)

Als Referenzpunkt wird je Teilbaugebiet ein eigenständiger unterer Bezugspunkt festgelegt, um Abweichungen aufgrund von gegebenen Niveauunterschieden auf dem Planungsareal einschränken zu können.

Zu C3.3.2 „Festlegung des oberen Bezugspunktes“: Eine Festlegung des oberen Bezugspunktes ist notwendig, um die in C.3.3.1 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe eindeutig zu definieren.

Zu C3.3.3 „Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse je Teilbaugebiet“: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht den Geschossigkeiten aus dem Planstand, auf dessen Basis der Aufstellungsbeschluss getroffen wurde. Dieser wurde im Rahmen der vorgelagerten Rahmenplanung abgewogen und auf stadträumliche Angemessenheit überprüft. (vgl. Kapitel 5.2)

Zu C3.3.4 „Maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m innerhalb der Fläche besonderer Zweckbestimmung Trafo/Umspannwerk“: Die maximal zulässige Wandhöhe bildet die mittelfristig maximal antizipierten Anforderungen der Trafostation ab und gewährleistet gleichzeitig eine untergeordnete Erscheinung des Versorgungsbauwerks.

Zu C3.4 „Festlegung der Bonus GF“:

Um einen Anreiz zu schaffen - im Sinne von Quartier und Gemeinschaft - gezielte stadträumliche Qualitäten zu fördern, klima- und sozialgerechte Planungen zu unterstützen sowie nutzerfreundliche und gestalterisch qualitätvolle Gebäude zu realisieren, darf die je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche durch den in der Satzung genannten Wert überschritten werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird die Summe der Überschreitungen dabei gemäß § 3.4 a) bis e) der Satzung auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß beschränkt. Die Überschreitungen umfassen im Einzelnen:

Abstellräume für Kinderwagen, Fahrradräume und Müllräume im Erdgeschoss, um eine niederschwellige und nutzerfreundliche Verortung zu unterstützen, im Falle von Kinderwagen und Fahrrädern eine koordinierte und strukturierte Abstellung zu fördern und zu einer vermehrten Nutzung anzuregen.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Ebenso können dadurch Flächenkonkurrenzen mit dem Freiraum reduziert und überbaute Flächen im Untergeschoss reduziert werden.

Quartiersdienliche Gemeinschaftsräume, zu Förderung von Hausgemeinschaft, nachbarschaftlichem Austausch und Belebung des Quartiers.

Langlebige, nachhaltige und wiederverwendbare Außenwandkonstruktionen um das Maß ihrer Überschreitung gegenüber herkömmlichen Wärmedämmverbundsystemen, um die Umsetzung derartiger Systeme im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Quartiersentwicklung zu fördern. Dadurch können tiefere Fassadenprofile, wie sie üblicherweise z.B. mehrschichtige oder hinterlüftete Fassaden bedingen, ohne Geschossflächenverlust ausgeglichen werden.

Zu C4.1 „Zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO“: Die Festsetzung von konkreten Werten je Teilbaugebiet, bis zu welchen die höchstzulässige Grundfläche gemäß C3.1.1 durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf, dient der differenzierten Steuerung der maximal zulässigen Versiegelung je Teilbaugebiet. Dadurch ist eine bedarfsgerechte Steuerung der notwendigen Versiegelung möglich.

Der maximal zulässige Versiegelungsanteil für die Teilbaugebiete gibt den aktuellen Stand der Rahmenplanung wieder. Die Ermittlung des jeweiligen Versiegelungsanteils ist im beiliegenden Infoplan dargestellt. Die dort vermerkte Fläche wird um einen pauschalen Wert von 100 m² je Teilbaugebiet für eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile gemäß C4.6 (z.B. Licht- und Lüftungsschächte, Vordächer, Balkone, etc.) erweitert.

Rechnerisch ergibt sich für das Planungsvorhaben so folgender maximal zulässiger Versiegelungsgrad:

MU 1 (1) 0,77%

MU 1 (2) 0,69%

MU 1 (3) 0,71%

Gesamtareal 0,72%

Damit können ausschließlich Werte erreicht werden, die sowohl unterhalb der zulässigen Maßgaben gemäß § 19 Abs. 4 Punkt 3 BauNVO, wie auch unterhalb der im bisherigen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Werte verbleiben.

Setzt man die aktuell anvisierte zukünftige Grundstücksfläche von 16.760 m² zugrunde (zukünftiges Grundstück, ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen) und setzt die im Bestand zulässige GRZ von 0,8 an, ergibt sich eine rechnerische Reduzierung der Versiegelung von mindestens 1.340 m².

Hinweis: Die Definition von Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß der Berechnungshilfen der Landeshauptstadt München – Lokalbaukommission „Berechnung gemäß BauNVO 1990/2017“ mit Stand August 2022 erfolgt. Dadurch werden u.a. befestigte Wege und Platzflächen ab einer Breite von > 1,5 m umfasst.

Zu C4.2 und C4.3 „Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO“: Um insbesondere am Übergang zum westlichen Grünzug die städtebauliche Intention der sich öffnenden und grünen Höfe zu gewährleisten, wird die oberirdische Verortung von Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb von Gebäuden auf Ausnahmen beschränkt. Diese Ausnahmen umfassen ausschließlich Funktionen, für die entweder aufgrund ihrer Eigenart im Rahmen der Bauausführung die Möglichkeit einer räumlichen Distanzierung von den Baukörpern gewahrt bleiben soll (Müllräume, KiTa-Gerätehäuschen etc.), oder für die die Üblichkeit einer Unterbringung im Freiraum zu unterstellen ist (Fahrradabstellanlagen).

Zu C4.4 „Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO“: Die Festsetzung dient dazu, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der dafür festgesetzten Fläche Besonderer

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Zweckbestimmung auf die Gebäudeumgriffe zu begrenzen. Diese Begrenzung unterstützt ebenfalls die im vorangegangenen Abschnitt beschriebene Intention der sich öffnenden und grünen Höfe.

Zu C4.5 „Zulässigkeit von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Umgrenzungen für überbaubare Grundstücksflächen“: Die Festlegung dient einer räumlichen Beschränkung der zulässigen Tiefgaragenumgriffe vornehmlich auf die Höfe der jeweiligen Teilbaugebiete, und hilft so, im Rahmen des funktional notwendigen Umfangs, u.a. weite Teile der Gassenräume von Unterbauung freizuhalten.

Zu C4.6 „Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen“: Im beschränkten Umfang soll eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zugelassen werden. Grundlegende Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass weiterhin eine, der Nutzung entsprechende ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen. Außerdem müssen die für die Feuerwehr notwendigen Aufstellflächen mit dazugehörigen Anfahrtswegen und Lichtraumprofilen gewahrt bleiben, um das abgestimmte Feuerwehr- und Rettungswegekonzzept nicht zu beeinträchtigen. Für eine zulässige Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen werden drei Fälle definiert:

1. Durch Licht- und Lüftungsschächte darf bis zu einer Tiefe von 0,7 m überschritten werden. Diese Festsetzung zielt auf untergeordnete Handlungsspielräume in der Planung und Bauausführung ab, welche in dem ausgewiesenen Maß städtebaulich vertretbar sind.
2. Durch Vordächer an Eingängen darf bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Dies bietet die Möglichkeit auf eine stadträumliche Artikulation der Zugänglichkeiten, verbunden mit der funktionalen Ausprägung eines Wetterschutzes, in einem Maße, welches ebenfalls städtebaulich vertretbar ist.
3. Durch hervortretende Bauteile (Balkone, Erker, Loggien, weitere untergeordnete Bauteile, etc.) darf in definierten Bereichen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung wird dabei situativ geregelt und ist auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Überschreitungen sind im westlichen Abschnitt - mit Baukörpern von zwei bis drei Vollgeschossen - sowie zu den „grünen Höfen“ hin möglich. So wird in diesen Bereichen eine stärkere Vernetzung der Gebäude mit dem Grünraum und ein „weicher Übergang“ gefördert, wohingegen zur Ambergstraße und in den Gassenrassenräumen eine geringer gestaffelte, städtische Fassade entsteht. „Urbane Kanten“ und die durch die Baulinien definierte Straßenflucht bleiben dadurch in diesen Bereichen ablesbar, was der rahmenplanerischen Intention entspricht.

Zu C4.7 „Zurückweichen von Baulinien“: Die Festsetzung zielt auf untergeordnete Handlungsspielräume in der Planung und Bauausführung ab, welche in dem ausgewiesenen Maß von 0,25 m städtebaulich vertretbar sind.

Zu C5.1.1 und C5.1.3 „Dachform und Dachbegrünung“: Flachdächer bieten gegenüber geneigten Dächern ökologische Vorteile. Die Begrünung von Flachdächern als elementarer Bestandteil einer blau-grünen Infrastruktur sorgt nicht nur für einen wesentlichen Rückhalt von Niederschlagswasser, sondern trägt im Zuge des Klimawandels aufgrund des Kühlungseffekts auch zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffekts bei. Zudem können etwaige nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima minimiert werden.

Zu C5.1.2 „Dachaufbauten“: In Hinblick auf eine hohe Ausnutzung und gewünschte Aktivierung der vorhandenen Dachflächen werden Dachaufbauten auch über die maximal festgesetzte Wandhöhe zugelassen. Dabei muss jedoch eine aus Fußgängerperspektive deutlich untergeordnete Erscheinung gewährleistet sein, um die abgestimmte Höhenstaffelung und die damit verbundene Raumwahrnehmung zu wahren. Eine Rückversetzung der Dachaufbauten ist folglich erforderlich. Die Maximalmaße von 3,50 m Höhe für Treppenhäuser, Aufzüge und Technische Aufbauten und von 1,20 m Höhe für Absturzsicherungen entsprechen einem gängigen, praxistauglichen Maß zur Realisierung. Das Maximalmaß von 2,00 m Höhe für Anlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie soll auch

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

solche Anlagen zulassen, die aufgrund einer giebelförmig zulaufenden Anordnung eine höhere Flächeneffizienz erreichen, aber gleichzeitig auch eine höhere technische Aufbauhöhe erfordern.

Zu C5.1.3 Die Festsetzung der Mindestsubstratstärke von 20cm für extensiv begrünte Dachflächen stellt den aktuellen Stand der Technik dar, um nachhaltig funktionierend Gründächer herzustellen. Im Falle von intensiven Dachbegrünungen sind mindestens 40cm Substrataufbau nötig um ausreichend Wurzelraum und Wasserspeicherkapazität für die Pflanzen sicherzustellen. Die Aufbauhöhen erlauben zudem die Ausbildung von Retentionsdächern, die einen wertvollen Beitrag zu Schwammstadtkonzepten leisten können.

Alle Dachflächen ab 15m² sollen begrünt werden, um auch bei Nebenanlagen attraktive und ökologische Dachansichten zu erhalten, die der Qualität der Wohnhöfe gerecht werden.

Zu C5.2.1, C5.2.2 und C5.2.3 „Werbeanlagen“: Das Quartier soll und darf im Sinne des Urbanen Gebietes (MU) einen lebendigen, differenzierten sowie partiell auch produktiven Charakter aufweisen. Zwangsläufig wird dieser Charakter u.a. durch die ansässigen Betriebe und Einrichtungen mitgeprägt, deren Präsenz sich vor Ort auch optisch artikulieren darf.

Gleichzeitig ist es durch die Zusammenführung von vielfältigen Nutzergruppen mit differenzierten Bedürfnissen auf begrenztem Raum notwendig, dass sich die Werbeanlagen für ein harmonisches Miteinander entsprechend einfügen. Des Weiteren haben sich die Werbeanlagen gegenüber der Architektur gestalterisch unterzuordnen, damit diese ihre Funktion als vermittelndes Bindeglied für das Areal erfüllen kann.

In diesem Sinne werden die jeweiligen Werbeanlagen auf eine maximal zulässige Größe von 10 m² beschränkt.

Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Fauna ausgeschlossen.

Zu C5.3.1 und C5.3.2 „Einfriedungen“: Im gesamten Gebiet soll auf Einfriedungen verzichtet werden, um attraktive zusammenhängende Freiflächen zu erhalten, die die Gemeinschaft im Quartier fördern. Zur Abgrenzung der privaten Terrassen oder Wohnungsgärten im Erdgeschoss kann auf freiwachsende Heckenpflanzungen zurückgegriffen werden.

Zu C6.1 und C.10 „Nachweis von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen“ Die Stad Neuburg an der Donau verfügt über eine Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) in Kraft getreten am 01.10.2025, welche zu beachten ist. Stellplätze und Fahrradstellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

Zu C6.2 und C6.3 „Verortung von Stellplätzen“: Im Sinne der angestrebten städtebaulichen Intention der „grünen Höfe“ wird die grundsätzliche Verortung von Stellplätzen auf Tiefgaragen beschränkt. Dadurch können die betreffenden Freiflächen den Anwohnern für Aufenthalt und Erholung zur Verfügung gestellt und eine unkoordinierte Schaffung von Parkplätzen im Außenraum ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von der Bindung der Stellplätze an die Tiefgaragen sind lediglich 16 oberirdische Besucherstellplätze entlang der Ambergstraße. Die Verortung dieser Stellplätze erfolgt entsprechend der städtebaulichen Intention einer belebten Ambergstraße und in Abstimmung mit den beteiligten Behörden. Für den Fall einer zu realisierenden Kita sind dabei zwei Besucherstellplätze als Hol- und Bring-Stellplätze auszubilden, um eine angemessene Andienung dieser Funktion zu gewährleisten.

Die Umsetzung der oberirdischen Stellplätze, in Verbindung mit der Umprofilierung der Ambergstraße, soll im städtebaulicher Vertag fixiert werden. Da die Realisierung dieser Stellplätze mutmaßlich in räumlichen, zeitlichen und kausalen Zusammenhang mit der restlichen Entwicklung des Vorhabengebietes erfolgt, erscheint eine Anrechnung auf die Gesamtzahl der zu realisierenden Stellplätze als folgerichtig.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Die Oberflächen der Stellplätze sollen sickertfähig und offenporig ausgebildet werden, um anfallendes Regenwasser möglichst an Ort und Stelle zu versickern und gleichzeitig durch Verdunstungseffekte eine kühlende Wirkung für den Straßenraum zu erzeugen.

Zu C6.4 „Lichte Breite für Stellplätze in den Tiefgaragen von mindestens 2,50 m“: Diese Festsetzung folgt der allgemeinen Erkenntnis, dass die Durchschnittsbreite der Kraftfahrzeuge in den letzten Jahren kontinuierlich zunimmt. Dem soll entsprechend Rechnung getragen werden, sodass Stellplätze abweichend zu Paragraph 4 der ‚Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)‘ grundsätzlich mit einer lichten Breite von mindestens 2,50 m zu realisieren sind, sofern dies unter Berücksichtigung der Belange bei der Bauausführung (z.B. fortlaufendes und einheitliches Stützenraster) zumutbar ist.

Zu C6.5 „Zufahrtsbereiche zum Vorhabengrundstück“: Die städtebauliche Intention eines Urbanes Gebietes (MU), in Verbindung mit der vorgesehenen Setzung der Bauräume, machen es für das Vorhabengebiet notwendig, bei der Festlegung der Grundstückszufahrten von den Maßgaben der aktuell gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS der Stadt Neuburg a.d. Donau abzuweichen.

So wird je Teilbaugebiet MU 1 (1), MU 1 (2) und MU 1 (3) je eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen zugelassen, wodurch eine autarke Andienung und Entwicklung dieser Segmente ermöglicht wird. Außerdem können dadurch u.a. die Gassenräume von einer großflächigen Unterbauung durch Tiefgaragen freigehalten werden.

Im Sinne eines heterogen strukturierten Quartiers, in Verbindung mit dem für das Urbane Gebiet notwendigen Nutzungsmix, werden zudem zwei Anlieferzonen in den Gassen ausgebildet, für die jeweils ebenfalls eine Zufahrt zugelassen wird.

Die zulässige Breite der Zufahrtsbereiche orientiert sich mit maximal 6 m an den örtlichen Maßgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS.

Zu C6.6: Durch die Integration aller erforderlichen Zufahrten und Zugänge zu den Tiefgaragen in die Gebäude, kann der Flächenverbrauch in den Außenanlagen deutlich reduziert werden. Der Ansatz entspricht dem städtebaulichen Konzept, der kompakten baulichen Strukturen in Verbindung mit attraktiven Freiräumen und der möglichst geringen Flächenversiegelung auf dem Grundstück.

Zu C6.7 Die erforderlichen Abstände von Aufenthalts- und Spielbereichen zu Tiefgaragenlüftungsbauwerken sind einzuhalten. Eine Reduzierung der Abstände ist gutachterlich abzustimmen. Im Fall von räumlichen Bauwerken sind diese möglichst unauffällig gestalterisch in die Freianlagen zu integrieren.

Zu 6.8 Ein Mindestaufbau von 60cm mit fachgerechtem Bodenaufbau stellt sicher, dass ausreichend Substrat für die Pflanzung von Kleinbäume und Sträucher vorhanden ist. Im Falle von Pflanzungen mittelgroßer Bäume kann das Gelände großflächig angehoben werden, damit ausreichend Wurzelraum für die Baumpflanzungen vorhanden ist. Die Aufbauhöhe von 60cm sollte am tiefsten Punkt gemessen werden und kann je nach Lage auch mehr Aufbau zur Folge haben, der statisch zu berücksichtigen ist.

Zu C6.9 Zur Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag wird eine Fläche zentral gelegen an der Ambergstraße ausgewiesen. In diesem Bereich ist keine dauerhafte Aufstellung von Tonnen vorgesehen, nur kurzzeitig für die Abholung, bzw. Leerung durch die örtlichen Abfallunternehmen.

Zu C6.11 Insbesondere als Angebot für Besucher sollen eingangsnah Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden. Die Stellplätze für Anwohner und Nutzer sind dagegen in den Gebäuden nachzuweisen.

Zu C7.1 „Abstandsflächen“: Die Stadt Neuburg verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über keine eingeständige Abstandsflächensatzung. Für das Urbane Gebiet gelten daher die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Zu C8.1 und C8.2 „Abgrabungen und Aufschüttungen“: Der bestehende Geländeverlauf soll bestmöglich erhalten bleiben. Deshalb sind unbegründete Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig. Zur Umsetzung des angedachten Städtebaulichen Konzeptes werden vier notwendige Ausnahmen zugelassen.

Diese betreffen als Erstes das unumgängliche Maß, welches zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude notwendig wird. Da die entsprechenden Gebäude - beispielsweise aus Gründen der Realisierbarkeit oder Barrierefreiheit - üblicherweise mit durchgehender Bodenplatte umgesetzt werden und insbesondere aufgrund des Nutzungsmixes mindestens teilweise über mehrere Eingangssituationen bzw. Zugänglichkeiten verfügen werden, können zur Gewährleistung des entsprechenden Anschlussniveaus Abgrabungen bzw. Aufschüttungen notwendig werden.

Um einen homogenen und schwellenarmen Übergang zu ermöglichen, sind zudem Abgrabungen und Aufschüttungen für einen höhengleichen Anschluss des Geltungsbereichs an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie an das weitere umgebene nachbarschaftliche Gelände zulässig.

Kleinflächige Aufschüttungen sind möglich, um sanfte Geländemodellierungen im Bereich von Kinderspielplätzen vorzusehen. Außerdem können großflächige Auffüllungen im Bereich von Baumquartieren den Wurzelraum für Gehölzpflanzungen erweitern. Dabei sollten für Kleinbäume mindestens 16m³ Wurzelraum zu Verfügung stehen.

Zu C9 „Versickerung“: Im Sinne eines natürlichen Wasserhaushalts, sollte ein bedeutender Teil des anfallenden Regenwassers über großflächig durchlässige Oberflächen versickern können und so das Grundwasser speisen. Neben offenen Pflanzflächen sind auch teildurchlässig Beläge wie Fugenpflaster oder Schotterrassen möglich, wenn technisch erforderlich. Wenn möglich sollte das gesamte Oberflächenwasser über natürliche Versickerung abgeführt und nur wenn erforderlich in geringem Umfang über technische Bauwerke wie Rigolen abgeleitet werden. Das erhöht die Verdunstungsleistung und reduziert den baulichen Aufwand inkl. weitreichender Leitungsnetze.

Zur Förderung der Biodiversität am Standort sind die Retentionsmulden mit artenreichen Blühwiesen zu begrünen. Die Wiesenansaat wirken sich zudem positiv auf die räumliche Erscheinung der Geländevertiefungen aus, indem sie durch den höheren Grünbewuchs in der Wahrnehmung zurückgenommen werden.

Zu C10.1.1, C10.1.2, C10.1.3 und C10.1.4 „Schallimmissionen“:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 27.02.2026, Auftrags-Nr.9360.1 / 2026 - FB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch aktive-, bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Gewerbelärm an den Ostfassaden der Gebäude 1.2 und 2.2 sowie an der Südfassade von Plangebäude 3.2 Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete zur Nachtzeit.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Zu C11 „Vogelschutzmaßnahmen“:

Glasflächen stellen für Vögel ein erhebliches Kollisionsrisiko dar, da sie entweder transparent sind (Durchsicht auf dahinterliegende Vegetation oder Himmel) oder die Umgebung spiegeln (Reflexion von Bäumen/Himmel). Um die Tötung von Vögeln durch Glasanprall zu minimieren, sind großflächige Verglasungen so auszuführen, dass sie für Vögel als Hindernis wahrnehmbar sind. Die Festsetzung fordert daher den Einsatz von hochwirksamen Markierungen (z. B. geprüfte Muster im 5-cm-Raster, Semaphoren, UV-Markierungen) oder die Verwendung von nicht-spiegelndem Glas. Dies dient dem allgemeinen Artenschutz und der Vermeidung unnötiger Tierverluste im Siedlungsgebiet. Empfohlen wird das Heranziehen geeigneter Informationsquellen vgl. z.B. <http://www.vogelglas.info/>.

Zu C12 „Beleuchtung“:

Künstliche Beleuchtung hat weitreichende negative Auswirkungen auf die Insektenfauna („Staubsaugereffekt“), stört nachtaktive Tiere (z. B. Fledermäuse) und beeinträchtigt den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus. Die Festsetzung setzt die Anforderungen des Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zur Eindämmung der Lichtverschmutzung auf Bebauungsplanebene um.

Farbtemperatur: Eine Begrenzung auf maximal 3.000 Kelvin (Warmweiß) ist erforderlich, da Licht mit geringen Blauanteilen eine deutlich geringere Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten ausübt als kaltweißes Licht.

Abstrahlung: Das Verbot von himmelwärts gerichteten Strahlern (Skybeamer) und die Forderung nach bedarfsgerechter Steuerung dienen der Reduzierung der allgemeinen Lichtglocke über dem Siedlungsgebiet und dem Schutz der Biodiversität.

Zu C13 Voreinschätzung der Artenschutzmaßnahmen:

Hinweis: Die Gutachterliche Einschätzung erfolgt durch die Firma Natur-Perspektiven und ist aktuell noch ausstehend. Die notwendigen Festsetzungen werden bei Vorliegen der Unterlage entsprechend abgewogen und ergänzt.

Zu C14 und C15 Grünordnung allgemein und Teilbaugebiete

Die Festsetzungen der Grünordnung verfolgen das Ziel, eine durchgängig begrünte, klimatisch wirksame und nutzungsfreundliche Quartiersstruktur zu sichern. Sie schaffen Rahmenbedingungen, um die Aufenthaltsqualität, Biodiversität und Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet zu stärken und gleichzeitig den gesetzlichen Anforderungen nach BauGB und BayBO zu entsprechen. Zudem wird damit angestrebt, den vorgelagerten Freiräumlichen Entwurf der Flächen zu berücksichtigen. Damit wird eine der baulichen Dichte angemessene Freiraumgestaltung erreicht, welche eine optimale Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Menschen im Quartier bringt. Zudem soll erreicht werden, mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Versiegelung der Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf greift das Thema auf und schafft Wohnraum in hoher Dichte mit einem dazu in Verhältnis geringem Flächenbedarf.

Die Verpflichtung zur Herstellung, Pflege und Erhaltung der Begrünung stellt sicher, dass die geplanten

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

Freiräume langfristig funktionsfähig bleiben. Nachpflanzpflichten dienen der dauerhaften Durchgrünung und Einbindung des Quartiers in die Umgebung.

Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind von den Festsetzungen zur Begrünung ausgenommen, um eine funktionale Nutzung und die Erschließung der Grundstücke für Besuchende und Wohnende, sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sicherzustellen. Innerhalb der Bauräume gelten die grünordnerischen Festsetzungen analog, um auch hier eine durchgehende und optimale Begrünung und Gestaltung sicherstellen zu können.

Die Begrenzung befestigter Flächen und der Einsatz wasserdurchlässiger Bauweisen fördern die lokale Versickerung und leisten einen Beitrag zur Schwammstadtstrategie, wodurch Oberflächenabfluss reduziert und das Stadtklima verbessert wird. Die Vorgaben zu Mindestpflanzgrößen und Wurzelräumen stellen sicher, dass Bäume auch auf unterbauten Flächen (z. B. über Tiefgaragen) langfristig vital bleiben und als wirksame Klimaanpassungselemente wirken.

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“

7. Quellen

Gesetzesgrundlagen:

- BauGB, Abruf Mai 2026
- BauNVO, Abruf Mai 2026

Planungskonzepte:

- Regionalplan der Region Ingolstadt (RP 10) und Kartenverzeichnis, Abruf Mai 2026

Gutachterliche Einschätzungen:

- Orientierende Altlastenuntersuchung, Grundbaulabor München GmbH, Stand 30.07.2015
- Kampfmittelvorerkundung, IB Besel-KMB, Stand 02.02.2026
- Schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair, Stand 27.02.2026
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Natur-Perspektiven GmbH, aktuell in Aufstellung
- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München GmbH, aktuell in Aufstellung

Weitere Quellen:

- BayernAtlas (Geoportal Bayern) des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abruf Mai 2026
- Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d. Donau, insbesondere Blatt 6 „nd-kernstadt“, Abruf Mai 2026
- Bebauungspläne der Stadt Neuburg an der Donau, insbesondere BPlan Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“, Abruf Mai 2026
- Berechnungshilfen der Landeshauptstadt München – Lokalbaukommission „Berechnung gemäß BauNVO 1990/2017“, Abruf Mai 2026
- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) der Stadt Neuburg a.d. Donau, Abruf Mai 2026
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Abfallwirtschaftssatzung), Abruf Mai 2026

Anlagen:

- Beiplan 1: Bauraumüberschreitung
- Beiplan 2: Schallimmissionen
- Infoplan 1: Versiegelungsgrad
- Infoplan 2: Feuerwehrrkonzept