



Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Ladenzentrum Alte Grundschule“ in Beilngries

Begründung

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücknummern:
Fl.Nr. 172/3 Tifl., 254/2 Tifl., 255/2 Tifl., 257 Tifl., 253/6 Tifl.,
1083 Tifl., 257/3 Tifl. und 253/2 Tifl.

Aufstellungsbeschluss: 28.08.2003
geändert: 14.10.2004
geändert: 14.11.2007
geändert: 13.12.2007





1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Gelände der alten Grundschule bildet in Verbindung mit der Frauenkirche und dem Spielzeugmuseum aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum, der guten Anbindung, sowie der unmittelbaren reizvollen Lage an der ehemaligen Stadtmauer einen wertvollen und wichtigen Bestandteil der Stadt Beilngries.

So erfährt die Stadt und der Bereich „Alte Grundschule“ durch eine intensivere Nutzung durch Einzelhandel, Gastronomie und öffentliche Nutzungen einen entscheidenden Vorteil. Es entsteht ein großer Anziehungspunkt von dem nicht zuletzt der Einzelhandel, sondern auch das benachbarte Spielzeugmuseum und das öffentliche Leben profitieren und aufgewertet werden.

2. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Das Gebiet der Alten Grundschule wird als Ensemble in Verbindung mit der Frauenkirche und dem Spielzeugmuseum gesehen. Die neue Bebauung setzt einen Rahmen und verbindet sich durch ihre formale Gestaltung mit den bestehenden alten Gebäuden. Durch die Bauweise wird das Gebiet klar zur Straße abgegrenzt, wodurch ein geschützter Innenhof entsteht der eine weitere Qualität durch seine gute Nutzbarkeit für verschiedenste Anlässe bietet.

Die Durchwegung zwischen Hauptstraße und Ringstraße gewährleistet eine Belebung des Innenhofes und die Einbeziehung des öffentlichen Raumes in das Gebiet.

2.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt von der Ringstraße und über die Hauptstraße. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzverordnung der Stadt Beilngries.

Für weitere Stellplätze ist eine Fläche an der Ringstraße vorgesehen, wo sich auch ausreichend Behinderten-Stellplätze befinden, um eine gute Erreichbarkeit für Behinderte Personen zu gewährleisten.

Im Innenhof wird ebenfalls eine ausreichende Fläche für Stellplätze vorgesehen ohne die Nutzbarkeit des Hofes einzuschränken.

2.2 Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund seiner sehr nahen Lage zum Stadtzentrum und zur Gewährleistung einer hohen Nutzbarkeit als Sondergebiet ‚Ladengebiet‘ ausgewiesen.

In der Bebauung an der Ringstraße sind im Erdgeschoß verschiedene Einzelhändler oder Dienstleister vorgesehen, ggf. ist eine teilweise Nutzung des Obergeschosses möglich.

Das Gebäude an der Eichstätter Straße wird sonst in kleinteiligere Bereiche aufgeteilt wo sich weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen ansiedeln kann. Das Obergeschoss bietet wieder Platz für verschiedenste Nutzungen wie z.B. auch Praxen, Kanzleien, oder sonstige kleine Büronutzungen. Ein Teil des Dachgeschosses ist für die öffentliche Nutzung als Stadtbücherei vorgesehen.

2.3 Grünordnung

Die entlang der alten Stadtmauer an der Ringstraße vorhandene Begrünung wird durch neu zu pflanzende Bäume fortgesetzt. Die Grünstreifen entlang der Straße (Ringstraße, Eichstätter Straße) werden nach ortsüblicher Weise bepflanzt.

Vorhandene Baumbestände werden soweit möglich erhalten und in die Planung miteinbezogen.

2.4 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches	7.200 m²
Grünflächen	504 m ²
überbaubare Fläche	2.940 m ²
Parkflächen	1.175 m ²
Sonstige Flächen (Fußwege, öffentl. Straßen, Platzflächen, etc.)	2.581 m ²
Geschossfläche, gesamt	4.480 m², davon
2 Vollgeschosse in der Eichstätter Straße mit insgesamt 1.580 m ²	
2 bzw. 1 Vollgeschoss in der Ringstraße mit 2.050 m ² bzw. 850 m ²	

3. **Begründung der Planaufstellung**

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens bietet sich die Möglichkeit die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und weiterer Beteiligter abzuwägen.

Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):
Aufgrund der Größe des Vorhabens (Geschossfläche 1.200 und 5.000 m²) und der erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes wird gemäß UVPG – Anlage 1, Pkt. 18.8 die Überprüfung und Bewertung der Kriterien der Anlage 2 UVPG erforderlich.

Die Abwägung der einzelnen Punkte kann im Einzelfall die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich machen.



Aus folgenden Gründen ist in vorliegendem Fall eine UVP nicht durchzuführen:

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die umliegende Bebauung (insbesondere bereits vorhandene Supermärkte) spielt die Größe des Objekts eine untergeordnete Rolle. Die einzelnen Verkaufsflächen sind im Rahmen der ortsüblichen Größen.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Es wird durch den Neubau kein wesentlicher Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden und der Natur genommen. Die Auswirkungen auf die Landschaft sind durch die Nähe zur verdichteten Altstadtbebauung ebenfalls nicht negativ zu bewerten.

1.3 Abfallerzeugung

Die Abfallerzeugung ist kein Kriterium für eine erforderliche UVP.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die Umweltverschmutzung und Belästigungen sind kein Kriterium für eine erforderliche UVP.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien

Keiner der vorgenannten Punkte kann durch den Neubau der Verkaufsflächen als Kriterium für eine UVP angeführt werden.

2. Standort des Vorhabens:

Sowohl Nutzungs-, Qualitäts- als auch Schutzkriterien sind unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in diesem Bereich nicht als Kriterium für eine UVP anzuwenden.

2.1 Nutzungskriterien

Durch die derzeit bestehende Nutzung des Gebietes als Parkfläche bzw. Leerstand der Gebäude ist ein Neubau nur eine Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten dieses Standortes.

2.2 Qualitätskriterien

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft dieses Gebietes werden ebenfalls durch die zukünftige Nutzung verbessert.



2.3 Schutzkriterien:

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich weder um

- 2.3.1 ein im Bundesanzeiger gemäß §10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachtes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäisches Vogelschutzgebiet,
- 2.3.2 ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst
- 2.3.3 einen Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst
- 2.3.4 ein Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- 2.3.5 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- 2.3.6 ein Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetztes Heilquellenschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiet gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- 2.3.7 ein Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- 2.3.8 ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- 2.3.9 ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder Gebiet, das von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden ist.

Infolge des Nichtvorliegens bzw. des Nichtangesprochenenseins der einzelnen Kriterien sind keine Merkmale möglicher Auswirkungen festzustellen. Im Hinblick auf eine UVP sind allerdings die möglichen **erheblichen** Auswirkungen anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen.

Insbesondere wäre dabei

- 3.1 dem Ausmaß der Auswirkung
- 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen
- 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen
- 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- 3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Rechnung zu tragen.

Wie bereits erläutert sind weder die einzelnen Kriterien noch die resultierenden Auswirkungen bei diesem Vorhaben in einem Umfang vorhanden bzw. zu bewerten, die eine UVP erfordern würden.

Eine UVP für dieses Vorhaben ist daher nicht erforderlich.



4. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Durchführung der Maßnahme wird mit dem Investor in einer Durchführungsvereinbarung geregelt. Grundlage der Durchführungsvereinbarung im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Ladenzentrum – Alte Grundschule“ in Beilngries.

Weiter werden im Rahmen der Vereinbarung noch folgende Punkte geregelt:

- zeitlicher Ablauf der Maßnahme
- Kostenträger für die Planungsleistungen des Bebauungsplanes
- Kostenträger für die Planungsleistungen der Ausführungsplanung über die öffentlichen Flächen
- Abgrenzung der zu veräußernden Grundstücke
- Abgrenzung der Gestaltung und der Herstellung der öffentlichen Flächen durch den Investor
- Verwendung des Materials im Bereich der öffentlichen und halböffentlichen Flächen
- Mietfläche der Stadt Beilngries für die städtische Bibliothek

Beilngries, 04. April 2008
Stadt Beilngries


Franz X. Uhl
1. Bürgermeister

