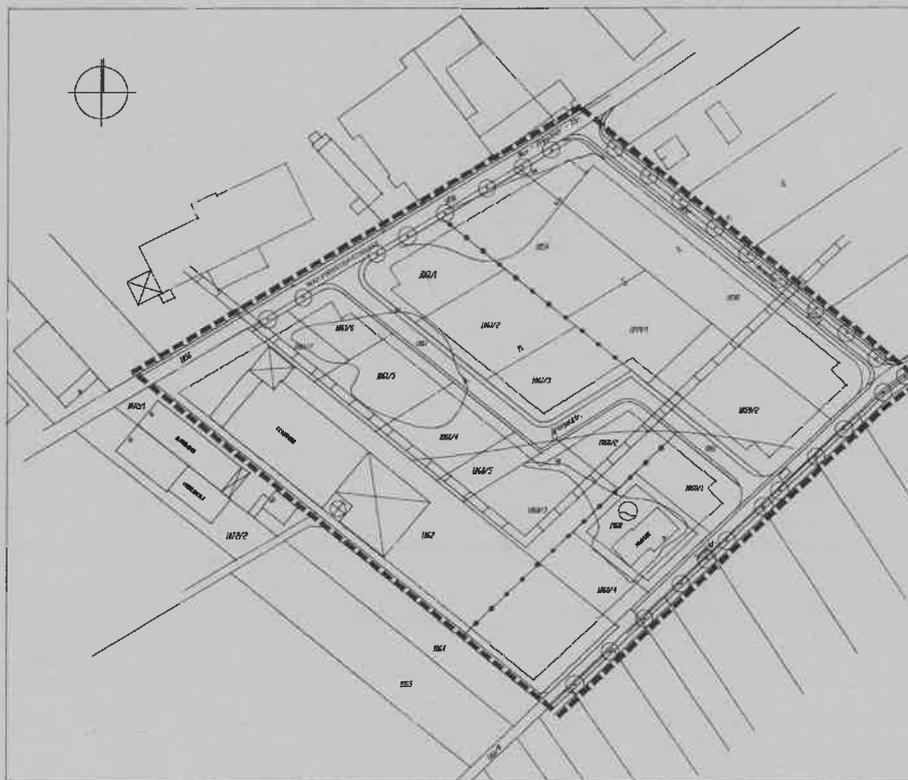


STADT BEILNGRIES

LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM SAND"



INGENIEURBÜRO ROLAND LEHNER

LUPBURGER STR. 18, 92331 PARSBERG, TEL: 09492/7387



Begründung

Bebauungsplan der Stadt Beilngries
für das Gewerbegebiet
"AM SAND"

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
(ENTWURF)

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Beilngries. Er umfasst ein Gebiet, das im Nordwesten durch die Max-Prinstner-Straße, im Nordosten durch die Amselstraße und im Südosten durch die Sandstraße begrenzt wird.

Die Entfernung zur Stadtmitte Beilngries beträgt ca. 600 m in der Luftlinie.

Im Süden grenzen an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an, wobei für den südwestlichen Bereich Gewerbeflächen und für den südöstlichen Bereich ein Schulgelände im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Nördlich und westlich grenzen an das Gebiet bestehende Gewerbegebiete an. Die nordöstlich anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und mit Ausnahme eines Wohngebäudes derzeit noch unbebaut. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m.

1.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits ein Schreinereibetrieb und ein Pumpwerk zur Wasserversorgung. Die restlichen Flächen des Bebauungsplangebietes sind unbebaut und werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände im Baugebiet ist nahezu eben.

Über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen keine Aufschlüsse durch Bodenuntersuchungen vor.

1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

1.5 Vegetation / Schutzgebiete

Die Vegetation wird geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und an einzelnen Randbereichen des Baugebietes befindlichen Einzelstrukturen, deren Gehölzvegetation sich auf einige kleine Hecken, Buschwerk und Einzelgehölze beschränkt.

Im Plangebiet liegen keine Biotopflächen oder geschützte Landschaftsteile nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

1.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine archäologische Vorbehaltsfläche, die nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen wurde.

1.7 Baugebietsausweisungen / bisherige Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet aus.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wurden noch keine Bebauungspläne aufgestellt.

1.8 Bestehende Leitungen

Das Baugebiet wird von zwei 20-KV Freileitungen des Elektroversorgungsunternehmens OBAG durchkreuzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtgebiet von Beilngries besteht erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Gleichzeitig besteht das regionalplanerische Ziel, die wirtschaftliche Abhängigkeit der Bevölkerung von der Erwerbstätigkeit im Verdichtungsraum Ingolstadt zu verringern und auf eine weitere Verbesserung der Erwerbsgrundlagen hinzuwirken.

Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden und die Nachfrage nach Gewerbeflächen decken zu können, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete erforderlich.

Das Baugebiet „Am Sand“ ist eine Fläche im Stadtbereich, die sich unter entwicklungsplanerischen und auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Ausweisung von Gewerbeflächen besonders eignet. Der Planbereich bietet durch seine günstigen verkehrlichen Voraussetzungen, die topographischen Gegebenheiten und durch die bereits bestehenden benachbarten Gewerbeanlagen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Damit und auch aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke sind wesentliche Voraussetzungen gegeben, um einen Beitrag zur dringend gebotenen Versorgung des Stadtbereiches mit Gewerbeflächen zu leisten.

Im übrigen führten auch die Erhebungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung gesamtortsplanerischer Entwicklungsüberlegungen zur Ausweisung dieser Bauflächen.

Aufgrund dieser Vorgaben soll mit der Bebauungsplanung für das Baugebiet „Am Sand“ ein Teil der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gedeckt werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Immissionsschutz und einer verträglichen städtebaulich/landschaftsgestalterischen Einbindung in die Umgebung.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenangaben ca. in ha	derzeit	künftig
- gewerbliche Bauflächen	1,1 ha	3,9 ha
- landwirtschaftliche Nutzflächen	3,0 ha	---
- Versorgungsflächen	0,4 ha	0,2 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	0,5 ha	0,9 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes werden Gewerbeflächen festgesetzt. Unter Würdigung des Nachbarnschutzes für die nahegelegene künftige Schulnutzung und die östlich des Gebietes vorhandene Wohnbebauung werden eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 1 (4) - (9) BauNVO in den Übergangsbereichen festgesetzt.

Die Einrichtung von Tankstellen in den Gewerbegebieten wurde ausgeschlossen mit dem Ziel, solche Anlagen an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zu konzentrieren. Die Festsetzung, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, wurde ebenfalls im Hinblick auf eine Vermeidung von Konflikten mit der geplanten, nahegelegenen Schulnutzung getroffen. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen und der teilweisen Einschränkung auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen und eine angrenzende Schulnutzung nicht wesentlich stören, bleibt jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Die im östlichen Bereich des Baugebietes ausgewiesene Versorgungsfläche dient zur Versorgung der Bevölkerung mit Wasser. Innerhalb dieser Versorgungsfläche besteht bereits ein Pumpwerk. Mit der Festsetzung der Versorgungsfläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dessen Erhaltung und möglicher Erweiterung geschaffen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht generell auf die in der BauNVO höchstzulässigen Werte festgesetzt. Damit und mit der Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und für seine

Durchgrünung notwendig ist. Gleichwohl ist eine entsprechend wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

3.3 Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften

Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung, die sich hinsichtlich der Baumassen und Gebäudehöhen in die Umgebung verträglich einbindet und zu einer geordneten Baustruktur beiträgt. Dies soll erreicht werden durch die Festlegung einer Höhenbegrenzung der Gebäude sowie durch Vorschriften über die Gestaltung von Dächern und Fassaden.

Daneben sollen Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen und ein Verbot von Freileitungen zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

Insgesamt wird trotz der Vorschriften über die Gestaltung und Höhenentwicklung ein ausreichendes Maß an individuellem Spielraum für Einzelmaßnahmen offen gehalten, um eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Die zu erwartenden Auswirkungen lassen sich wie folgt formulieren:

- Schutzgut Boden

Bei der bebaubaren Fläche handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. In Schutzgebiete oder Biotope wird nicht eingegriffen.

- Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Bodenflächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt sowie der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser stark beschleunigt. Das Wasser geht dadurch dem Naturhaushalt des Gebietes zum Teil verloren.

- Schutzgut Klima

Als eine erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist die durch zunehmende Emissionen des Kraftverkehrs anzusehen.

- Schutzgut Arten

Der Bestand von Pflanzen und Tieren im Vorhabensort ist, bedingt durch die Ackerflächen und die Begrenzung mit Straßen gering. Im angrenzenden Umfeld herrschen ebenfalls intensiv genutzte Strukturen vor. Dadurch sind die Ackerflächen insgesamt als wenig empfindlich einzustufen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das heutige Landschaftsbild wird durch die Ackerflächen und die angrenzenden Gewerbeflächen bestimmt. Die bauliche Entwicklung bedeutet einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, wobei die offene Lage bedeutet, dass eine bauliche Entwicklung aus südlicher Richtung, besonders im Winter, sichtbar wird.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der aufgeführten Beeinträchtigungen wurden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen und weitere Regelungen getroffen:

a) Minimierungsmaßnahmen zur Verminderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Risiken

- Erhaltung, Schutz und Wiederverwertung des Oberbodens,
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Lagerplätzen,
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen bei den festgesetzten Bepflanzungen,
- Verpflichtung zur Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Pflanzungen.
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück, soweit aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich.

b) Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Durchgrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen 1. Ordnung,
- Straßenbaumbepflanzungen entlang der bestehenden und geplanten Straßen.

Zusammen mit den baugestalterischen Festsetzungen werden durch die grünordnerischen Vorschriften im Bebauungsplan die Eingriffe in die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild ausreichend ausgeglichen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die an drei Seiten des Baugebietes bestehenden Straßen und deren Anbindung an die St 2230 vorgegeben. Mit der Umgestaltung dieser bestehenden Straßen und durch ergänzende Anordnung von Gehwegen, Park- und Grünstreifen wird dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung getragen und eine gestalterische Verbesserung der Straßenräume angestrebt.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende, geplante Verbindungsstraße sichergestellt. Die Querschnittsausbildung dieser Straße ist so gewählt, dass auf dieser Trasse auch eine Busverbindung zum künftigen Schulgelände geführt werden kann. Öffentliche Parkflächen können auf den straßenbegleitenden Park-/Grünstreifen in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden. Private Stellplätze sind nach den Richtlinien zur BayBO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die städtische Wasserversorgung ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung des Gebietes an das vorhandene Kanalsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Beilngries zugeführt. Regenwasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf dem Baugrundstück versickert werden.

Die elektrische Versorgung wird durch die OBAG sichergestellt. Der Standort von evt. erforderlichen Transformatoren kann von der OBAG im Einvernehmen mit den jeweiligen Unternehmensträgern erst festgelegt werden, wenn der elektrische Energiebedarf bekannt ist. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass solche Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.7 Umweltschutzmaßnahmen

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sind Immissionen für das nahegelegene zukünftige Schulgelände und die östlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung verbunden. Es war daher notwendig im Bebauungsplan neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auch schalltechnische Festsetzungen aufzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das quantifizierbare Hauptziel des Schallschutzes, nämlich die maßgebenden Orientierungswerte nicht zu überschreiten, umgesetzt. Gleichzeitig wird damit die Lärmentwicklung aus den bereits vorhandenen Gewerbeflächen ausreichend berücksichtigt und für jede Fläche innerhalb der geplanten Gewerbegebiete ein für den ansiedlungswilligen Betrieb ermittelbares Lärm-Kontingent geschaffen.

Weiterhin ist zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass diejenigen Vorkehrungen zu treffen sind, die sich aus bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungserfordernissen ergeben. Zusätzlich trägt ein Verbot zur Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe (mit Ausnahme von leichtem Heizöl) zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

3.8 Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist innerhalb der archäologischen Vorbehaltsfläche mit hallstatt- oder bronzezeitlichen Bodenfunden zu rechnen. Es besteht deshalb die Möglichkeit, dass während der Baumaßnahmen Verzögerungen durch die Sicherung und Bergung der Funde eintreten können.

In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass bei Funden historischer Art umgehend das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Zur Realisierung der Planung müssen die das Baugebiet durchschneidenden Hochspannungs-Freileitungen abgebaut und als Erdkabel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt werden.

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellen die Umgestaltung der bestehenden, das Baugebiet umgebenden Straßen, der Ausbau der Planstraße sowie der Anschluss der einzelnen Parzellen an die Strom- und Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung dar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die genannten Maßnahmen aus dem städtischen Haushalt gesichert werden kann.

Aufgestellt am 26.08.1999, 26.06.2000, 31.10.2000

Ingenieurbüro Lehner, Parsberg
Dipl.-Ing. FH Roland Lehner

Der Stadtrat Beilngries hat am 08.06.2000 die obige Begründung zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Sand“ beschlossen.

Beilngries, *22.12.2000*



Stadt Beilngries
Uhl
1. Bürgermeister