

Stadt Beilngries



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnen in der Stadtresidenz“
in Beilngries

B-Plan Nummer: 16
10.10.2014

Begründung mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (Abs. 8) Baugesetzbuch mit Umweltbericht

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt am östlichen Rand des Stadtkernes der Stadt Beilngries. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.

Westlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt durch die Maria-Hilf-Straße, bzw. das dort angrenzende allgemeine Wohngebiet. Im Norden grenzt das Baugebiet an eine private Grünfläche bzw. im Weiteren an die Vorzone der evangelischen Kirche „Am Moosbügl“. Östlich des Planbereiches befindet sich ein allgemeines Wohngebiet und im Süden private Parzellen sowie ein Seniorenheim.

Das Plangebiet liegt räumlich und strukturell direkt im Stadtbereich der Stadt Beilngries und dient somit der Innenraumverdichtung.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Areal eines ehemaligen Gutshofes mit Haupt- und mehreren Nebengebäuden, sowie den dazugehörigen Hof-, Verkehrs- und Gartenflächen. Das Hauptgebäude des ehemaligen Gutes steht seit kurzem leer. Lediglich die Nebengebäude des Gutes sowie 2 weitere Nebengebäude innerhalb des Planbereiches werden als Lager- und Abstellräume genutzt. Im Plangebiet befindet sich auch ein öffentlicher Parkplatz.

1.3 Topographie

Das Plangebiet liegt am Fuße eines innerörtlichen Hanges, „Am Moosbügl“ bzw. „Am Galgenbrunnen“, und steigt von West nach Ost bzw. auch von Süd nach Nord-Ost um ca. 6,0m an.

1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten aufgrund früherer Nutzungen bestehen nicht. Wider Erwarten vorgefundenen Altlasten sind zu melden und im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt einzugrenzen und zu sanieren.

1.5 Bodendenkmäler

Das Plangebiet grenzt an ein bekanntes Bodendenkmal. Konkrete Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler sind derzeit jedoch nicht bekannt.

1.6 Vegetation / Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Abschnitt III oder IIIa BayNatSchG oder FFH-Gebiete sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

1.7 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern, kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zu. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist dabei möglichst zu achten.

Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Ausweisung des Plangebietes entspricht insgesamt den formulierten Zielen und der ausdrücklich angestrebten Innenraumverdichtung, die vor allem auch durch die Entfernung vorhandener versiegelter Flächen und vorhandener Gebäude zur Schaffung neuer Infrastruktur, bei nahezu Flächenausgleich.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Stadt Beilngries ist es eine Siedlungsentwicklung für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bewohner und eine angemessene Zuwanderung zu ermöglichen. Für die Sicherung eines intakten Wohnraum- und Baulandmarktes ist es dabei wichtig, dass der Nachfrage ein angemessenes Angebot gegenübersteht.

Aus der ortsansässigen Bevölkerung und durch Zuzug hat sich in Beilngries eine stetig ansteigende Nachfrage nach Wohnraum, Gewerbeflächen und Baugrundstücken eingestellt.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Vor diesem Hintergrund und vor allem wegen der bereits vorhandenen Bebauung, die teilweise erhalten und teilweise durch Neubauten ersetzt werden soll, eignet sich das direkt im Stadtgebiet liegende Plangebiet, auch wegen der Inwertsetzung des derzeitigen Leerstandes, zur Ausweisung von Bauflächen in besonderem Maße.

Durch die Lage des Baugebietes und die bereits vorhandene Infrastruktur ist eine Erschließung gesichert und mit relativ geringem Aufwand an die vorgesehene Neubebauung anzupassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Vorbereitung der baulichen Nutzung und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet außerdem die

Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. der Erschließung des bisher unbebauten Bereiches im Plangebiet. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, durch die Einbeziehung des Bestandes und Berücksichtigung der Topographie gewährleisten.

Um die zur Umsetzung dieser planerischen Ziele notwendigen Festsetzungen treffen zu können und die städtebauliche Entwicklung gemäß den Forderungen des § 1 BauGB zu lenken, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Vergleich Bestand - Planung

Gesamtfläche des Planbereiches:	ca. 5870 qm
Gebäudebestand insgesamt	ca. 1480 qm
davon verbleibend	ca. 675 qm
davon Abbruch	ca. 805 qm
Gebäude geplant neu	ca. 955 qm
Gebäudebestand verbleibend + Gebäude geplant neu	ca. 1630 qm
Differenz:	ca. 150 qm

(vgl. Planskizze Anlage 1)

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich im östlichen Teil als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Der westliche, an der Maria-Hilf-Straße gelegene Bereich, wird, um der Lage, der vorhandenen und der geplanten „ergänzenden“ Bebauung Rechnung zu tragen, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft. Die Einstufung als Mischgebiet dient vorrangig der Ermöglichung der Ansiedelung von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen. Im Hinblick auf eine eventuelle Umwidmung des Misch- in ein allgemeines Wohngebiet bei nicht Erreichung der Parität sollen im Bereich des Mischgebietes die Lärmschutzgrenzwerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnen in der Stadtresidenz“ der Stadt Beilngries wurde vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „5135.0 / 2014 - FB“ angefertigt. In ihr wird aufgezeigt, welche Geräuschimmissionen sich an den bestehenden und geplanten Gebäuden aus der unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße B 299 ergeben.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an mehreren (Plan-)Gebäuden Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Es ist grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten. D. h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an unbelasteten Fassaden belüftbar sein.

Falls dies bei allen Plangebäuden nicht realisierbar ist, so sind entsprechend dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Immissionen und Fassaden mit Überschreitungen sind den Lärmkarten Verkehrslärm der Anlage 2 und Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „5135.0 / 2014 - FB“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 01.12.2014 zu entnehmen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Weitere Regelungen und Einschränkungen sind dazu in den textlichen Festsetzungen geregelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes entspricht mit einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 der in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl. Das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes entspricht mit einer GRZ von 0,6 der in der BauNVO für Mischgebiete zulässigen Grundflächenzahl.

Eine maßstäbliche Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandene Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung ist durch die weiteren Festsetzungen wie Traufhöhen, Geschosszahl und Geschossflächenzahlen ebenfalls gegeben. Durch die Möglichkeit des UG-Ausbaus in den Parzellen 4 bis 7 wurde die vorhandene Topographie in besonderem Maße berücksichtigt.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Um der Zielsetzung, sich mit baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten weitgehend am Bestand zu orientieren, wurden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt:

Zur Anpassung an das verbleibende Gutshofgebäude im westlichen Abschnitt, wurde für die Parzelle 8 ein Walmdach sowie 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen in den übrigen Parzellen, Satteldach und 2 Vollgeschosse orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im benachbarten Wohngebiet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch seine Lage unmittelbar an der Maria-Hilf-Straße und am Föhrenweg mit allen Parzellen bzw. bestehenden und verbleibenden Ge-

bäuden direkt an öffentliche Straßen angebunden. Lediglich für die Parzellen 5, 6 und 7 muss ein vorhandener Weg als Zufahrtsmöglichkeit verbreitert werden.

3.6 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen örtlichen zentralen Anlagen. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Energieunternehmen „E.ON Bayern AG“ und ist sichergestellt.

3.7 Entwässerung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die vorhandenen öffentlichen Kanäle abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Beilngries zu geführt.

Im Hinblick auf einen naturnahen Umgang mit Regenwasser und um der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die bauliche Nutzung entgegenzuwirken, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser nach Möglichkeit in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist eine dezentrale Versickerung kaum durchführbar. Stellplätze und Hofflächen sollen nach Möglichkeit mit durchlässigen Belägen befestigt werden.

3.8 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt an ein bekanntes Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Auch wenn derzeit keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (Abs. 1 u. 2) DSchG unterliegen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Da es sich bei dem überplanten Bereich um die Umnutzung eines bereits bebauten innerstädtischen Areals handelt, sind die Eingriffe und Auswirkungen für die Umwelt grundsätzlich als geringfügig einzustufen.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Durch die Umnutzung des ehemaligen Gutshofgeländes soll der Nachfrage nach innerörtlichen Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Extensiv bzw. ungenutzte Gebäude werden einer neuen, intensiven Nutzung zugeführt, bzw. Lagergebäude durch Wohngebäude ersetzt.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.

Es findet mit Verwirklichung der Planung eine grundsätzlich angestrebte Innenraumverdichtung statt. Landschaftszersiedelung sowie zusätzliche Flächenversiegelung wird vermieden.

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstraßen und Gebäude sowie die Schaffung von Neubauten im Ersatz für Abbruchgebäude wird kaum zusätzlicher Boden beansprucht. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nur geringfügig.

Es sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und Bebauung für die Schutzgüter Boden und Wasser nur Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, so dass die mit der Bebauung verbundene, geringe Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten ohne spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima bleibt. Die geplante Fläche hat auch bisher keine maßgebliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten bzw. als gering einzustufen.

4.2.2 Schutzgut Mensch

Die Plangebietsfläche selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich im Hinblick auf die Erholung aus der Realisierung der Planung keine Auswirkungen.

4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Baugebiet liegen keine hochwertigen Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Gesetzlich geschützte Biotope oder geschützte Gehölzbestände sind ebenfalls nicht vorhanden.

Baubedingt werden jedoch Flächen verändert. Die gesamte Fläche unterliegt bereits einer baulichen Nutzung. Die Umsetzung der Planung wird daher innerhalb des Plangebietes zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren führen.

Auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Landschaft

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, die beiden der Stadt zugewandten prägenden Gebäude erhalten werden, das Gebäude in Parzelle 8 sich in Höhenentwicklung und Dachform am bestehenden Gutshofgebäude orientiert, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese könnten allenfalls als Bodendenkmäler auftreten. In diesem Fall besteht ausreichender Schutz durch die gesetzliche Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz. Ansonsten sind Kultur- und Sachgüter baubedingt nicht betroffen.

Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Aufgrund der Nutzung der vorhandenen umliegenden Verkehrswege, den Erhalt bestehender Gebäude zur Umnutzung, dem Abbruch von Nebengebäuden zum Zwecke der Neuerrichtung von Wohn- und Gewerberaum, wird dem Aspekt der Vermeidung entsprechend Rechnung getragen.

4.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Demzufolge wurde, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt, aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Verkehrsflächen, dem geplanten Abbruch bzw. der Neubebauung eine direkte Flächenbilanz vorher – nachher aufgestellt. Die Einteilung in Kategorien bzw. eine Typisierung fand somit nicht statt.

Eine Bilanzierung der bebauten Flächen ergibt bei direktem Vergleich der Planung mit dem Bestand unter Berücksichtigung des Rückbaus, eine zusätzliche bebaute Fläche von ca. 150 m². Diese Fläche soll mit einem Faktor von 0,3 ausgeglichen werden (in Anlehnung an Kategorie I / Typ A).

Ferner befindet sich am Nordrand des Planbereiches ein ca. 15m breiter Gehölzbestand mit einer Fläche von ca. 960 m², welcher mit dem Faktor 1 kompensiert werden soll (in Anlehnung an Kategorie II / Typ A).

150 m ² x 0,3 =	45 m ²
960 m ² x 1,0 =	960 m ²
Summe	1005 m ²

Der Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Beilngries, auf dem Grundstück Fl.Nr. 434/2 der Gemarkung Irfersdorf (siehe Anlage). Das besagte Grundstück verfügt über eine Fläche von 0,2533 ha wovon 0,1442 ha bereits anderweitig verbucht sind. Die verbleibende Restfläche von 0,1091 ha soll nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt (Herr Strasser) analog der bereits in Anspruch genommenen Fläche der Sukzession überlassen werden.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude und Verkehrsflächen im Plangebiet vermutlich weiter mehr oder weniger intensiv als Lagerräume oder Gewerbeflächen genutzt. Eine ökologische Bereicherung gegenüber dem heutigen Zustand oder gegenüber der geplanten Entwicklung würde nicht stattfinden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Betrachtung einer alternativen Planungsmöglichkeit erübrigt sich aufgrund der ausdrücklich gewünschten Umnutzung bzw. der Inwertsetzung der bestehenden, wenig genutzten Bebauung im Zuge der geordneten Innenraumverdichtung.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können und einer Überwachung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

4.7 Allgemeine Zusammenfassung und Abwägung

Die beabsichtigte Umnutzung des überplanten Bereiches berührt nur geringfügig umweltschützende Belange. Auswirkungen hoher Erheblichkeit sind nicht zu erwarten. Für die Schutzgüter Boden/ Wasser, Tiere und Pflanzen und Landschaft ist nur mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen. Desgleichen gilt für die Schutzgüter Klima, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird dem allgemeinen Ziel der geordneten Innenraumverdichtung Rechnung getragen. Geeignete Alternativstandorte mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt stehen unter Berücksichtigung des konkreten Planungszwecks und der hier vorliegenden Lage-, Nutzungs- und Bestandssituation nicht zur Verfügung. Vielmehr wird mit der Ausweisung der Bauflächen in unmittelbarer Anbindung an die Innenstadt von

Beilngries unter Ausnutzung bestehender Bebauung und Erschließungsanlagen eine Zersiedelung der Landschaft vermindert und der Flächenverbrauch so weit als möglich reduziert.

Nachdem auch keine natur- und landschaftsverträglicheren Alternativen zur Baulandbereitstellung bestehen, hat der Stadtrat Beilngries nach sorgfältiger Abwägung der Ausweisung der Bauflächen gegenüber den umweltschützenden Belangen den Vorzug gegeben. Maßgeblich für diese Entscheidung war dabei insbesondere auch, dass mit der Planung eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Nutzung des Areals geschaffen wird, die durch geringe Eingriffe in Natur und Landschaft in angemessenem Umfang durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

5. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Alle festgesetzten öffentlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt, so dass Maßnahmen zur Bodenordnung nach dem BauGB nicht erforderlich sind.

Die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sind soweit hergestellt, dass die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes gegeben sind.

Der Stadtrat Beilngries hat am _____ die obige Begründung zum Bebauungsplan Nr.16 „Wohnen in der Stadtresidenz“ in Beilngries beschlossen.

Stadt Beilngries


Alexander Anetsberger
1. Bürgermeister