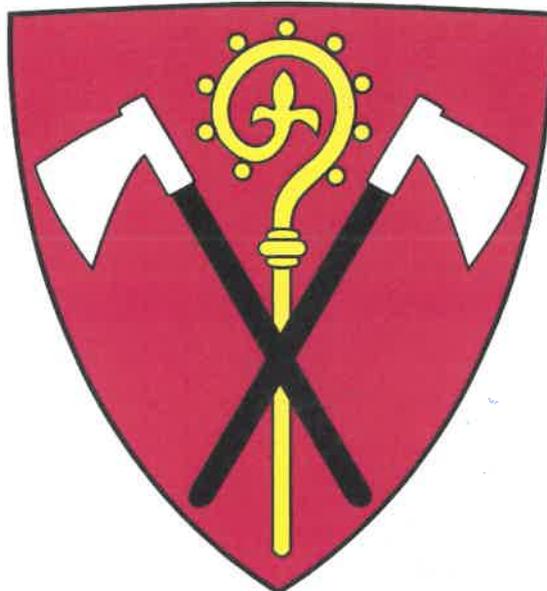


Stadt Beilngries



Landkreis Eichstätt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
„Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“
mit integriertem Umweltbericht**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in den bezeichneten Gebieten.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Stadt Beilngries in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Novelle 2007 zum Baugesetzbuch vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 Abs. 1 - 4 in Verbindung mit Art 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996
- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.2 Anlass zur Aufstellung

- 1.2.1 Durch die Stilllegung des ehemaligen Baywabetriebes aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird eine neue städtebauliche Ordnung des Gesamtgebietes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries weist für die Flur Nr. 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 ein Mischgebiet (MI) aus. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 975 befindet sich der gewerbliche Betrieb der Fa. Baywa. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden abgebrochen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 974/3 befinden sich 4 Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Wohngebäude befinden sich in einem sehr schlechten Zustand.

Vorliegende Bauleitplanung wird in der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beilngries als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen werden

Mit dieser Planung kann ein Beitrag zur Umsetzung des LEP-Ziels **BIV 1.1** geleistet werden, gem. dem zur Verringerung der in Anspruchnahme von Grund und Boden u.a. die Innenentwicklung auch durch Umnutzung von brachliegenden ehemals genutzten baulichen Flächen vorrangig erfolgen soll. Dadurch kann an dieser Stelle Nachfrage nach günstigem Wohnbauland in der Stadt Beilngries abgedeckt werden

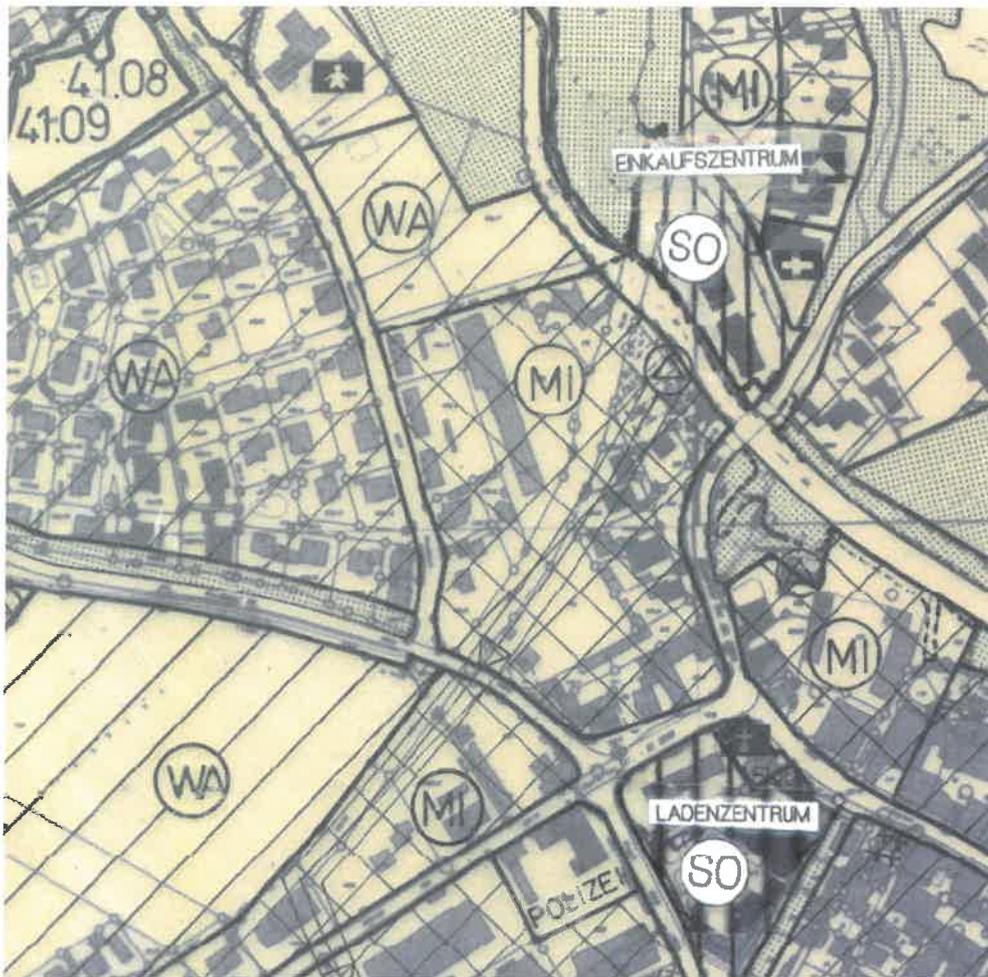


Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte (Bestand)

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden abgebrochen.
Die Firma N. Rohmann, Beilngries beabsichtigt, die Grundstücke Fl. Nr. 974/3, 905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries einer neuen Wohnbaunutzung zu zuführen.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat deshalb am 14.11.2013 beschlossen, einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Grundstücksangelegenheiten klärt.
Dazu sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen im Ehemaligen Baywa-Gelände“ der Stadt Beilngries die Grundlage bilden.
Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Stadt Beilngries die Grundlage und die Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahren.

- 1.2.2 Die Grundstücksflächen der Flurnummern 974/3, 905/23 und Fl. Nr. 975 sind aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelt:



Auszug aus dem Bestand des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries weist für die Flur Nr. 974/3, 905/23 und Fl. Nr. 975 ein Mischgebiet (MI) aus.

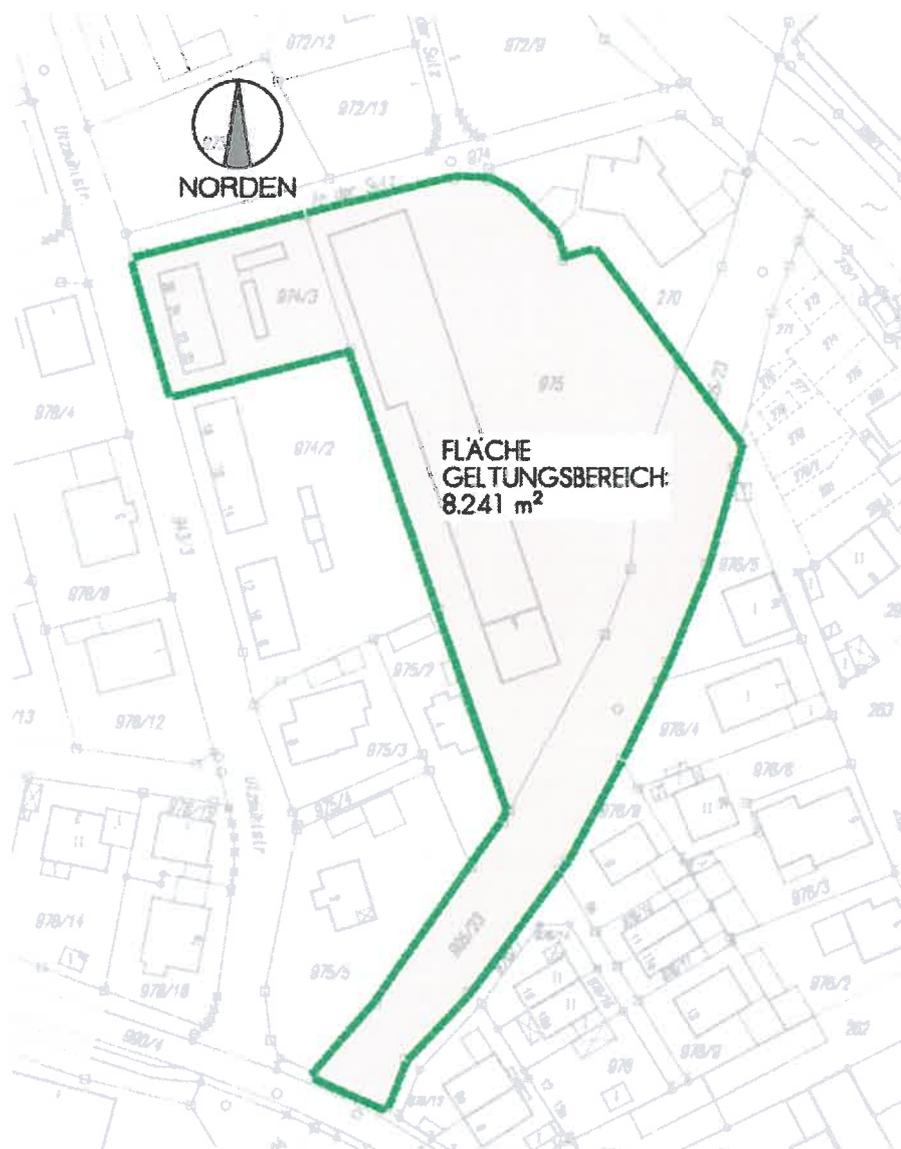
Die Fläche des Bebauungsplanes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries wird in der 13.Änderung im Parallelverfahren den neuen Gegebenheiten angepasst.

- 1.2.3 Die günstige Möglichkeit der Anbindung an die bereits vorhandene Straße (An der Sulz), die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal begründen die Auswahl der Fläche der Flurnummern 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries für vorstehende Bauleitplanungen.
- 1.2.4 Die Grundstücke erhalten eine Straßenanbindung an die Straße „An der Sulz“, die bereits ausgebaut ist und in Fortführung an die Uzmühlstraße anschließt. Eine weitere Straßenanbindung erfolgt über die ehemalige Zufahrt zum „Baywagelände“. Diese Straße mündet direkt in die Hirschbergerstraße ein.
Der Bebauungsplan lehnt sich an der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit der Umgebung mit ausgewogenen Baumassen an und trägt dabei der sensiblen Situation der Lage des Grundstückes in der Nähe zur Sulz und zur Altstadt Rechnung.
Das Regenwasser wird an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße An der Sulz angeschlossen, da aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und der Nähe zum Grundwasserstand eine breitflächige Versicherung nur bedingt möglich ist.
Das Regenwasser und das Oberflächenwasser werden über einen Absetzschacht an

die bestehende Regenwasserleitung übergeben. Das Schmutzwasser wird im Baugebiet gesammelt und über ein Pumpwerk zum Kanal in der Utmühlstraße durch eine Druckleitung weitergeleitet.

1.2.5 Geltungsbereich



Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr.19,„Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“ umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries.

- 1.2.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortversorgungsnetz der Stadt Beilngries sichergestellt.
- 1.2.7 Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.19 „Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“ wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird in der Erschließungsanlage gesammelt und über eine Pumpanlage dem bestehenden Kanalsystem in der Utmühlstraße zugeführt.
- 1.2.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in der Stadt Beilngries vorhanden.

- 1.2.9 Da das Grundstück bisher teilweise gewerblich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass evtl. Altlasten vorliegen. Sollten Altlasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.
- 1.2.10 Der in Beilngries vorhandene Friedhof ist für das gesamte Bebauungsareal ausreichend.
- 1.2.11 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Baugebiet keinerlei Veränderungen. Die Schulen in Beilngries sind in der Lage, den Mehrbedarf ohne Probleme aufzunehmen.
- 1.2.12 **N-ergie Netz GmbH**

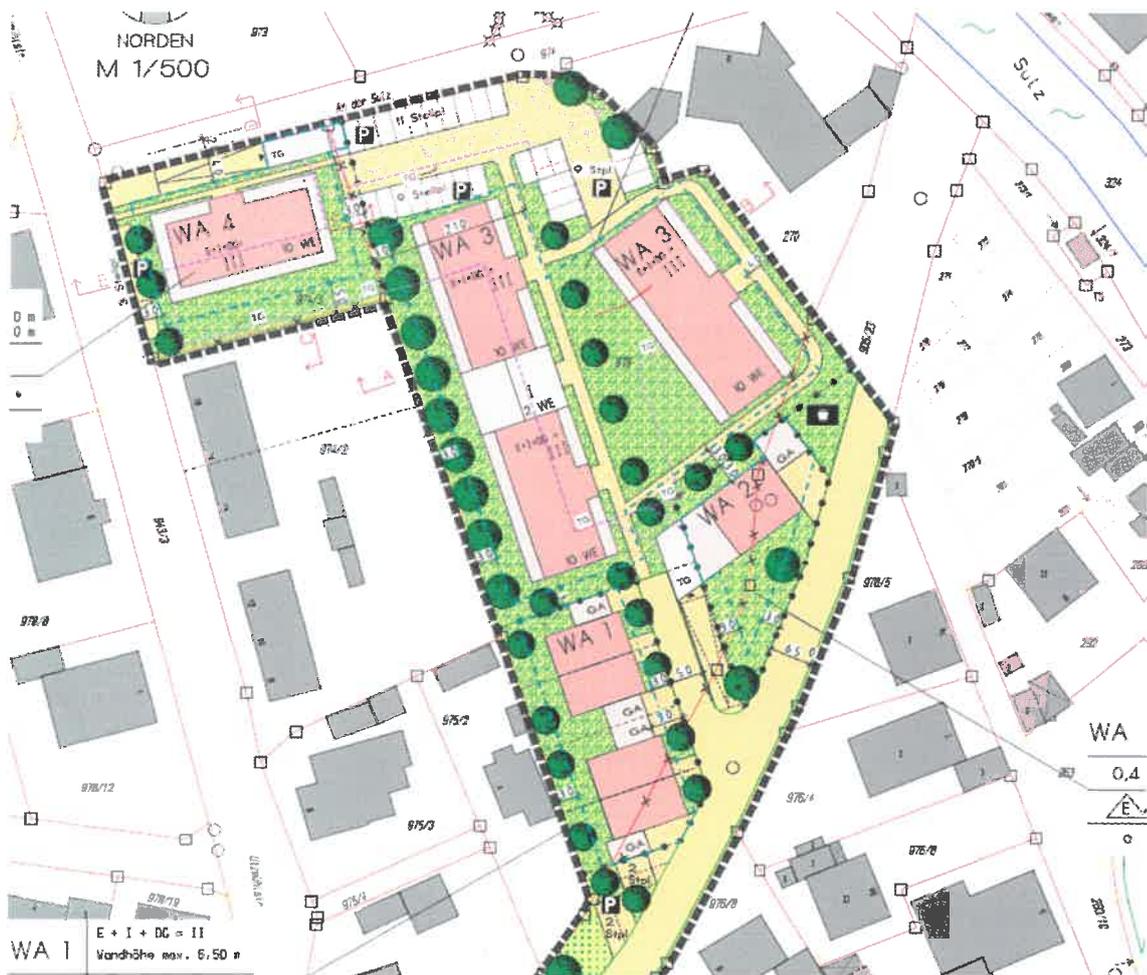
Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung einschließlich Fernmeldekabel müssen jederzeit sichergestellt bleiben.
Die Leitungen der Firma E.ON Global Commodities SE werden berücksichtigt.
Die Versorgungsunternehmen werden in die Erschließungsplanungen eingebunden.

1.3 Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Bauleitplanung ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

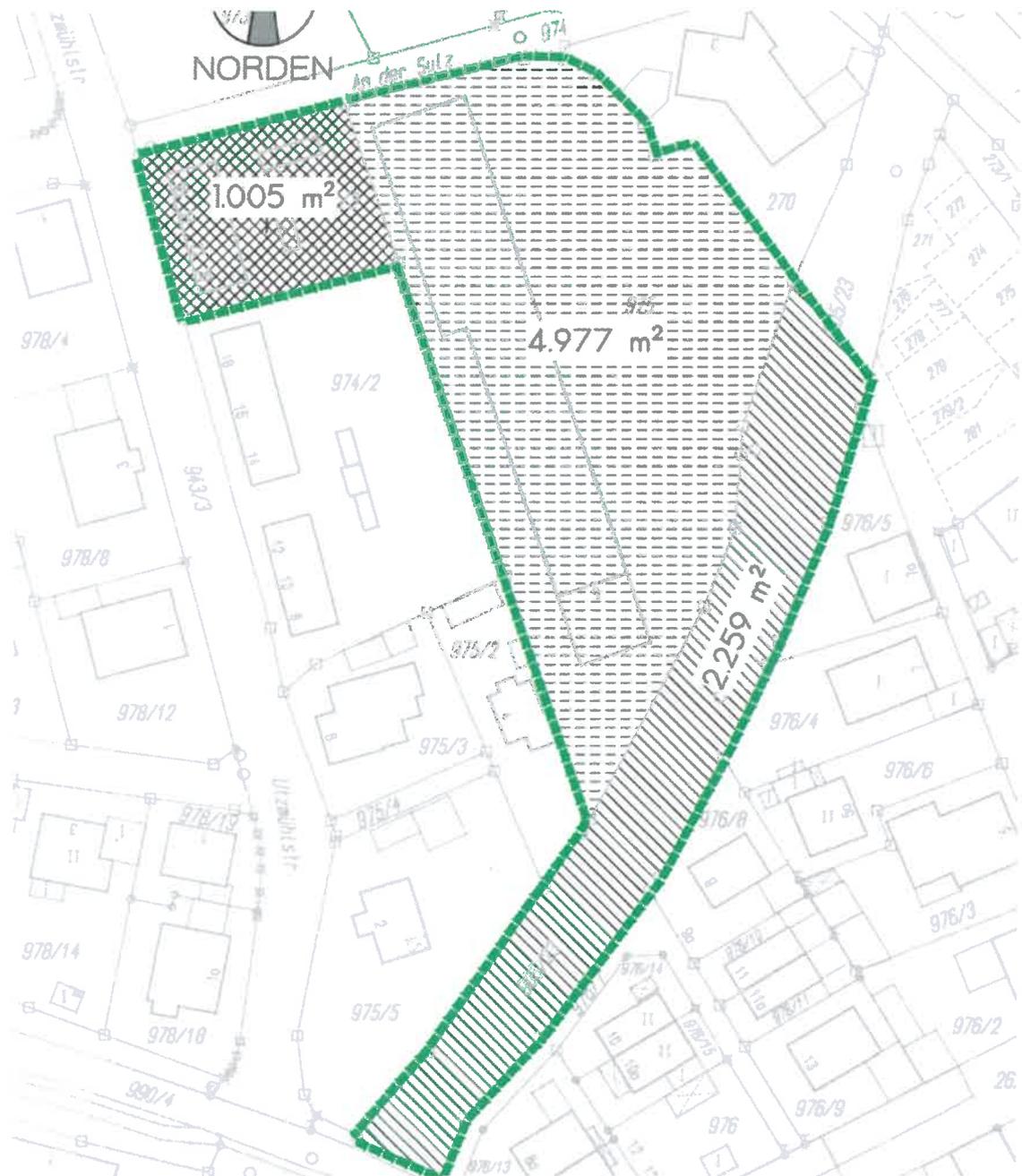
Vorliegende Bauleitplanung wird in der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beilngries als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen werden

1.4 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes

Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)



Auf dem 8.241 m² großen Brutto-Wohnbaurand werden insgesamt 47 Wohneinheiten entstehen.

Bei einer in Neubaugebieten realistischen durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2 Einwohnern je Wohnungseinheit ergibt sich für die Stadt Beilngries ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 94 Einwohnern.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungseinheit im unmittelbaren Anschluss an den Altstadtbereich von Beilngries wurde folgendes beachtet.

- 1.4.1 Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände, Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege, Eingrünung des Gebietes, Berücksichtigung der Anschlüsse bestehender Fußwegbereiche, Anlegung eines Fußweges zur Sulz,

- 1.4.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungsverhältnisse, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben.

2.0 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke Fl. Nr. 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries befinden sich im Besitz der Firma N. Rohmann, Beilngries.

3.0 Erschließungskosten

Die Baugebieterschließungskosten werden nach endgültiger Klärung der Erschließung durch das Ingenieurbüro Dotzer, Neumarkt ermittelt.

4.0 Altlasten Nachfolgelasten

Um die Bodenverunreinigungen im ehemaligen Baywagelände (Altlastenverdachtsflächen) und sonstige Untergrundverunreinigungen feststellen zu können, wurden durch den ehemaligen Grundstückseigentümer Baywa Erkundungen in Form von Bodensondierungen vorgenommen. Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt werden diese erkundet, abgegrenzt und auf Kosten des Verursachers (ehem. Grundstücksbesitzer) saniert. Der Stadt Beilngries entstehen durch diese Nachfolgelasten keine Kosten.

Die orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Betriebsgelände der Fa. BayWa AG wurde durch das Büro für Geologie und Bodenkunde Dr. Muckelbauer, Nürnberg durchgeführt:

Kontakt:

Dr. Gert Muckelbauer, Kleingründlacher Str. 29, 90427 Nürnberg,

Tel.: 0911-9369063

Fax.: 0911-9369064

Beim Abbruch der Gebäude und der befestigten Flächen werden entsprechende Nachweise über Altlasten erstellt und die Entsorgung eingeleitet. Dies erfolgt in enger Absprache mit den entsprechenden Behörden und unter Einschaltung eines speziellen Fachbüros.

II: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“ der Stadt Beilngries

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.19,„Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“ umfasst folgende Grundstücke: Fl. Nr. 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der „Wohnpark Utmühle“ mit Gebäuden für „betreutes Wohnen“.



Luftbild der Baugebietsfläche



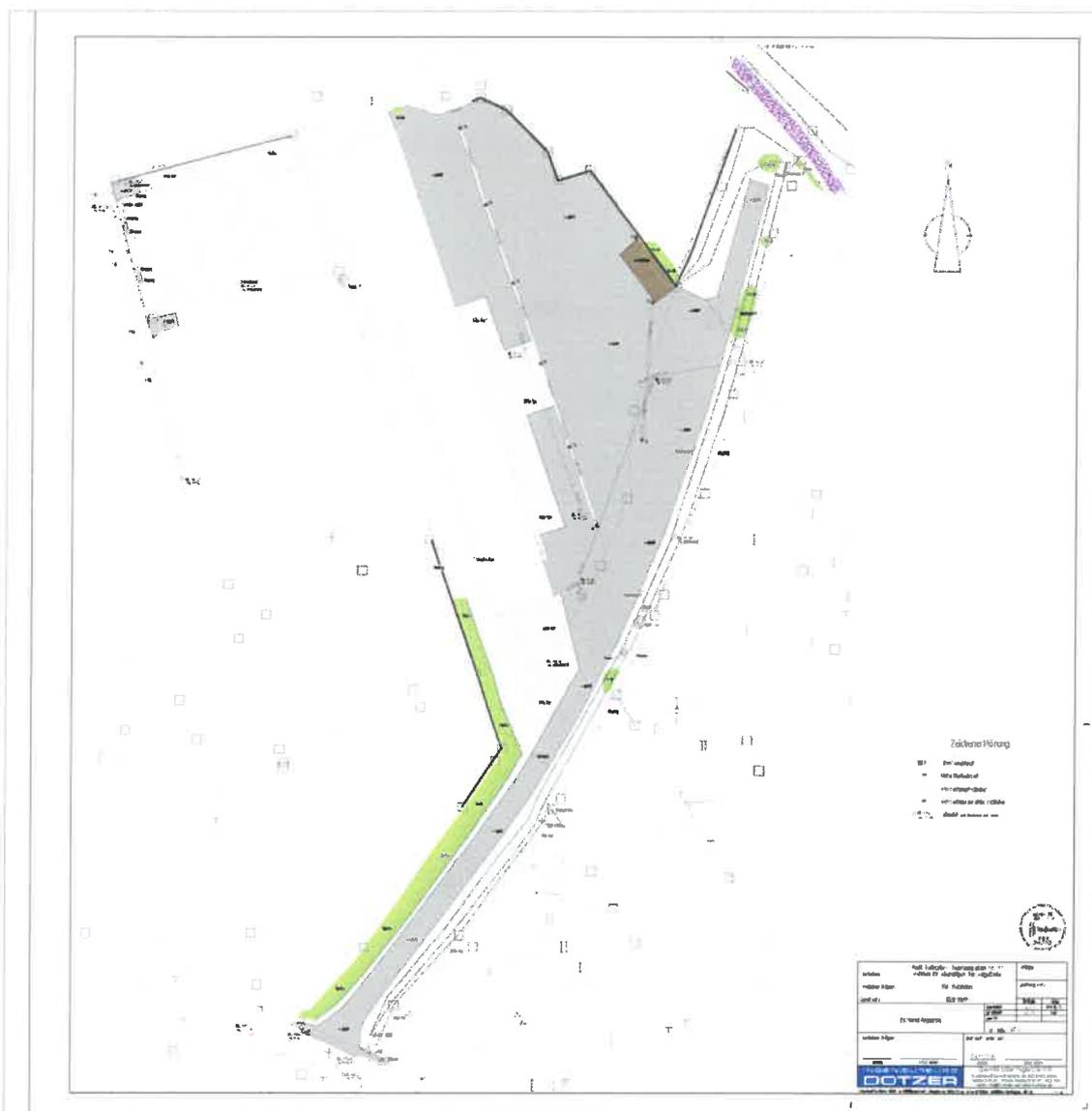
Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Beilngries



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Beilngries



13. Änderung des FNP Beilngries



Bestandsplan mit Höhenangaben

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Durch die Stilllegung des ehemaligen Baywabetriebes aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird eine neue städtebauliche Ordnung des Gesamtgebietes erforderlich. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen im ehemaligen Baywagelände der Stadt Beilngries ist, die brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen einer verträglichen Nutzung zuzuführen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Durch die Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Durch die Beseitigung von nicht bebauten versiegelten Flächen wird auch den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes nach Entsiegelung entsprochen, die bauliche Dichte wird insgesamt abnehmen.

Angaben zum Standort:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.19,„Wohnen im ehemaligen Baywa-Gelände“ umfasst folgende Grundstücke: Fl. Nr. 974/3,905/23 und Fl. Nr. 975 der Gemarkung Beilngries.

1.c Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen entwickelt werden. Für das Gebiet WA1 und WA 2 wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und 1,0 eine 2-geschossige offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Gebiet WA3 und WA 4 wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.0 eine 3-geschossige offene Bauweise festgesetzt.

Auf die Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachdeckung. Im Traufbereich und Firstbereich des Pultdaches werden die Baukörper im 3.Geschoss um 2,0 m zurückgesetzt. Beim Gebäude WA 4 wird das 3.Obergeschoss auch an den Oertängen um jeweils 2,0 m zurückgesetzt

Die Grundstücke erhalten eine Straßenanbindung an die Straße „An der Sulz“, die bereits ausgebaut ist und in Fortführung an die Uzmühlstraße anschließt. Eine weitere Straßenanbindung erfolgt über die ehemalige Zufahrt zum „Baywagelände“. Diese Straße mündet direkt in die Hirschbergerstraße ein. Hier ist auch eine 2.Tiefgaragenzufahrt geplant.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Gewerbegebiet durch die Fa. Baywa kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Das vorhandene Areal, das bisher durch die Fa. Baywa genutzt wurde, ist größtenteils versiegelt und asphaltiert. Die vorhandenen Gebäude werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abgebrochen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Naherholungsfunktion für die umgebende Wohnbebauung verbessert. Aufgrund der Ausgangssituation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit

hinsichtlich planerischer Veränderungen auf. Im Gegenteil, die gesamte Struktur wird insgesamt städtebaulich verbessert.

Bewertung:

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Deshalb sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen. Durch die Entfernung der ehemaligen gewerblichen Nutzung wird die Situation für die umgebende Wohnbebauung verbessert. Die ruhige Lage am Stadtrand im Anschluss an die Sulz stellt keine Umweltauswirkung auf den Menschen dar.

Abfallentsorgung:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in Containern für Wertstoffe gesammelt und Restmüll gesammelt durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in den Baugebieten nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet durch die Fa. Baywa genutzt. Durch diese Nutzung ist das Gebiet größtenteils durch die gewerbliche Inanspruchnahme und durch den Fahrverkehr, der hier stattfand, beeinflusst. Im Randbereich sind Eingrünungen an der Westseite auf dem Baugrundstück vorhanden. In der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt.

Die Vegetation auf der Gewerbegebietsfläche ist so gut wie nicht vorhanden, da die gewerbliche Nutzung mit den dazugehörigen befestigten Flächen mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweist.

Bewertung:

Nach dem Abbruch der ehemaligen gewerblichen Gebäude der Baywa und Abbruch des Wohngebäudes parallel zur Uzmühlstraße und Entsiegelung der jetzt befestigten Flächen wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern. Vor durch die grüngärtnerische Gestaltung des Wohnumfeldes werden neue Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere geschaffen. Insgesamt belebt die neue Vegetation optisch die Bebauung und beeinflusst damit das Wohlbefinden der Menschen nachhaltig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Durch die Entsiegelung und Vergrößerung der Grünflächenbereiche und Erhaltung der bestehenden Grünbereiche im Einfahrtbereich von der Hirschberger Straße erfolgt eine Auflockerung des gesamten Gebietes. Ein Eingriff, der im Rahmen der Eingriffsregelung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches erforderlich wäre, ist nicht zu erkennen. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist so gut wie nicht gegeben. Durch die Änderung von einem Gewerbegebiet in ein „Wohngebiet“ wird die ursprünglich vorhandene Situation erheblich verbessert.



2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die am Baugebiet im südlichen Bereich vorbeiführende Staatsstraße 2230 (Neumarkter Straße) wird die Luftqualität nur minimal beeinflusst. Die bereits jetzt vorhandene Vegetation und die Neuanlage zusätzlicher Grünbereiche sowie die Eingrünung innerhalb des Baugebietes gleicht diese Beeinträchtigung aus. Insbesondere die gesamte Versickerung des Oberflächenwassers führt gemeinsam mit der Begrünung innerhalb des Baugebietes zu einer Anreicherung der Luftfeuchtigkeit, hilft Staub zu binden und beeinflusst damit das Kleinklima innerhalb des Plangebietes positiv.

Bewertung:

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die bereits vorhandene Vegetation und neue Durchgrünung wirkt sich zukünftig positiv aus und wird das Klima innerhalb des Bebauungsplanes eher verbessern.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den Menschen und die gewerbliche Nutzung vollständig beeinflusst. Die vorhandenen Bäume und Heckenstrukturen bleiben in ihrer Form größtenteils erhalten. Die ehemaligen Gebäude der gewerblichen Nutzung der Baywa werden abgebrochen. Die versiegelten Flächen werden ebenfalls entfernt. Die vorhandenen Gebäude stören derzeit in ihrem jetzigen Zustand das jetzige städtebauliche Umfeld und Landschaftsbild empfindlich.

Bewertung:

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Gebäude abgebrochen. Das Schutzgut Landschaft wird nicht mehr in der jetzigen Form gestört.

2.a.5 Schutzgut Boden

Um die Bodenverunreinigungen im ehemaligen Baywagelände (Altlastenverdachtsflächen) und sonstige Untergrundverunreinigungen feststellen zu können, wurden durch den ehemaligen Grundstückseigentümer Baywa Erkundungen in Form von Bodensondierungen vorgenommen. Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt werden diese erkundet, abgegrenzt und auf Kosten des Verursachers (ehem. Grundstücksbesitzer) saniert. Der Stadt Beilngries entstehen durch diese Nachfolgelasten keine Kosten. Die orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Betriebsgelände der Fa. BayWa AG wurde durch das Büro für Geologie und Bodenkunde Dr. Muckelbauer, Nürnberg durchgeführt. Im Zuge des Abbruchs der bestehenden Gebäudesubstanzen werden ergänzende Untersuchungen zum Aufbau und Einstufung der mineralischen Abbruchmaterialien vorgenommen.

Bewertung:

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Die im Zuge der Altlastenuntersuchung bekannten Bereiche werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes saniert. Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jetzt bebaute und befestigte Flächen, einschließlich nicht bebauter, aber versiegelter Flächen, beseitigt werden. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung werden weniger Flächen versiegelt als dies bereits derzeit der Fall ist. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich hier nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die Grundstücke Flur Nr. 974/3, 975 und 905/23 der Gemarkung Beilngries liegen in der Nähe der Sulz (Gewässer II. Ordnung). Das Gelände der Flur Nr. 975 liegt derzeit höher als die umgebenden Flächen. Bedingt durch die Höhenlage des ursprünglichen Bahndammes wird die Erschließungsstraße tiefer gelegt. Die Höhenlage des zukünftigen Geländes richtet sich nach dem Bemessungshochwasserstand der Sulz. Die Bauvorhaben sind Hochwasser angepasst zu errichten.

Deshalb wird das gesamte Gelände aufgefüllt, alle Kelleröffnungen und die Fußbodenoberkante soll über 369.40 N.N. errichtet werden.

In der angrenzenden Erschließungsstraße „An der Sulz“ verläuft ein vorhandener Regenwasserkanal, der das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann und in die Sulz einleitet.

Das Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Erschließungsbereichen gesammelt und bei Bedarf einer Pumpstation zugeführt und dem vorhanden Kanal in der Utmühlstraße in Form einer Druckleitung übergeben.

Bewertung:

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in hohem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Die Flächen bei Umsetzung des Bebauungsplanes vermehrt. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

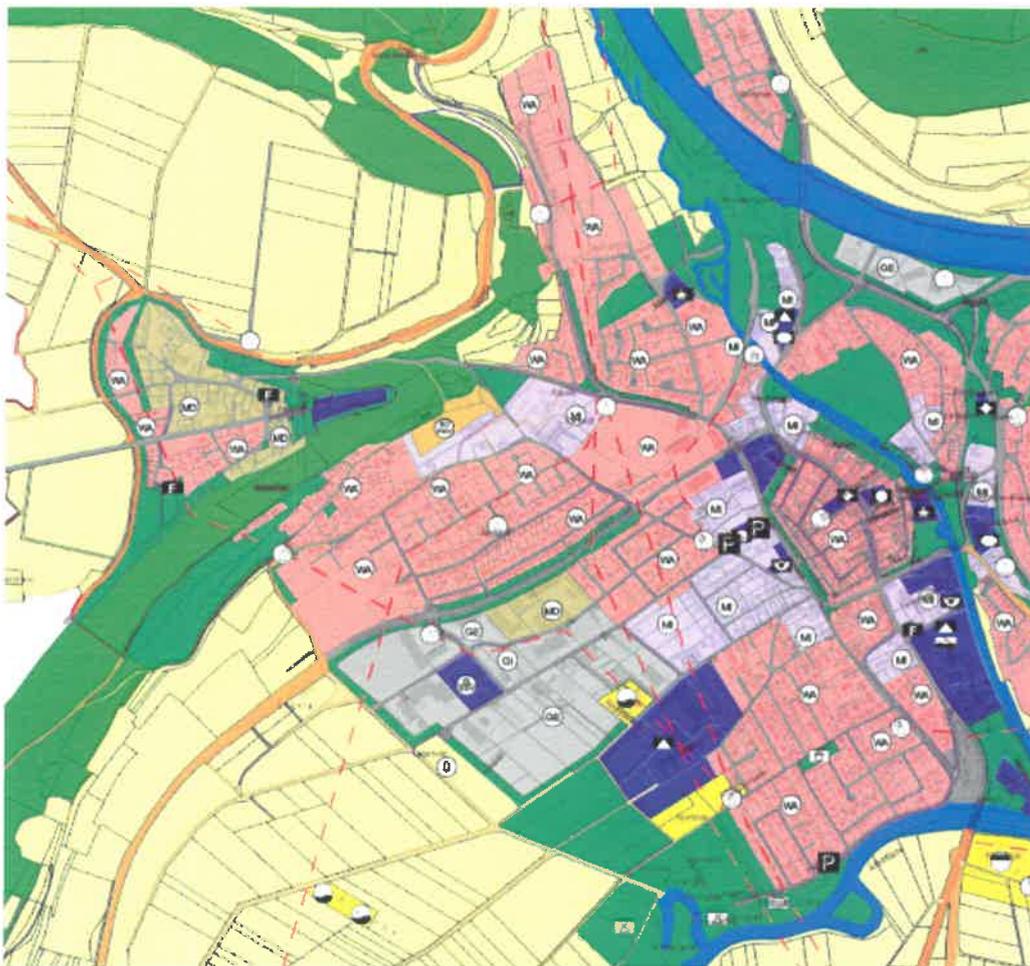
Die durch die Planung zu beseitigenden Gebäude besitzen keinen besonderen baugeschichtlichen Wert. Das gesamte Gebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist wahrscheinlich nicht mehr zu rechnen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

Im Plangebiet und/oder in seiner Nähe (Sichtbeziehung/Wirkungsraum) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG:

- D-1-76-114-25, Kath. Pfarrkirche St. Walburga, neubarocke Doppelturmanlage mit auf Säulen vortretender Portikus, Saalkirche mit Steildach, von Wilhelm Spannagel errichtet 1912/13, nördlicher Turm 13. Jh., Spitzhelm Anfang 16. Jh., westlicher Turm mit geschweiftem Giebel, beide mit Buntglasurziegel; mit Ausstattung, Hauptstraße 29
- D-1-76-114-109, Schloss Hirschberg, ehem. Fürstbischöfliches Jagdschloss, seit 1925 Diözesan-Exerzitienhaus, seit 2003 Bistumshaus; langgestreckte Rechteckanlage auf steil abfallendem Bergrücken, im Kern spätromanische Höhenburg, 1170-1200, mit Vorburganlage, 15./16. Jh., Neu- und Umbauten nach Brand 1636/52? Und 1729, Umgestaltung zur Sommerresidenz und spätbarockem Jagdschloss durch Maurizio Pedetti, 1760-64, Renovierung und Erweiterung durch Karljosef Schattner, 1988-92; mit Ausstattung;
Schlossbau; Dreiflügelanlage, dreigeschossige Walmdachbauten, Nordflügel, 2.Hälfte 16. Jh., Erhöhung, 1729, Erweiterung des Saalbaus (Osttrakt) durch Jakob Engel nach 1670, Erhöhung, 1729, Ausbau des Südflügels und Verlängerung des Nordflügels durch Gabriel de Gabrieli, um 1730; Umgestaltung zur symmetrischen Schlossanlage unter Schaffung des Ehrenhofes, Verlängerung des Südflügels und Bau der beiden Torhäuser, zweigeschossige Walmdachbauten, mit barocker Toreinfahrt, nach Plänen von Maurizio Pedetti, 1760-64; Ausstattung der Innenräume (v. a. Schlosskapelle, Kaiser- und Rittersaal) durch Johann Michael Franz und Johann Jakob Berg, 2. Hälfte 18. Jh.; Schlosskapelle St. Johann Evangelist, im Kern 12. Jh., barockisiert, 1764, über zwei Stockwerke reichend, im Südflügel; Neubau der Marienkapelle, flachgedeckter Zentralbau aus Quadermauerwerk über siebeneckigem Grundriss, von Alexander v. Branca, 1967/69, am Südhang gelegen in die Zwingeranlage integriert.
Burganlage, 13.-15 Jh.; südl. Turm, ehem. Torturm, um 1200, mit gotischem Giebelaufbau, mit Torhaus und Wehranlage, 13. Jh.; nördl. Turm, ehem. Bergfried, Untergeschosse romanisch, Obergeschoss, 14./15. Jh.; Teile der Ringmauern im Norden und Süden, im Kern 1. Hälfte 13. Jh., Verstärkung im 14./15. Jh; ehem. Grafenbau, heute Saalbau, im Kern 15. Jh., im Osten; Zwingeranlage im Süden und Norden, 12. Jh., erneuert im 15. Jh., heute als Terrassenfurthermauern erhalten; Halsgraben mit Befestigungsmauern und Brücke.

Vorburg, trapezförmige Anlage mit vier Türmen und Befestigungsmauern, 15./16. Jh. (siehe auch Haus 2, 37, 38, 39, 43, 47); erdgeschossiger Mauerturm mit Pyramiddach, sog. Pschorrturm, im Kern 2. Hälfte 15. Jh., in jüngerer Zeit erneuert, im Norden; zweigeschossiger Eckturm mit Satteldach und Fachwerkgiebel, im Kern 2. Hälfte 15. Jh., in jüngerer Zeit zum Wohnhaus erweitert, mit Befestigungsmauer, Nordwestecke; zweigeschossiger Befestigungsturm mit Pyramiddach, im Kern 2. Hälfte 15. Jh. zum Wohnhaus umgebaut, 2001 ff, mit Befestigungsmauern, im Westen; zweigeschossiger Mauerturm mit Pyramiddach, im Kern 2. Hälfte 15. Jh. Zum Wohnturm umgebaut in jüngerer Zeit, mit Befestigungsmauer, im Süden; ehem. Scheune, jetzt Wohnhaus, erdgeschossiger Satteldachbau aus Bruchstein mit Fachwerkgiebel, 1. Hälfte 19. Jh., umgebaut und erneuert, 1999-2001; Befestigungsmauern im Norden, Westen und Süden, 2. Hälfte 15. Jh., nach 2001 ff teilweise erneuert.



Vergrößerter Ausschnitt aus dem FNP Beilngries

Bewertung:

Da die Neubebauung des Bebauungsplanes die vorhandene Wohnbebauung nur geringfügig überragt, kommt es auch über größere Entfernungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge zu Baudenkmälern.

Schloß Hirschberg liegt als langgestreckte Rechteckanlage auf dem Hirschberg in annähernd ost-westlicher Ausrichtung. Die aufgelösten Baukörper der neuen Wohnanlage lassen durch ihre Anordnung noch genügend Sichtbezüge zum Gesamtkomplex Schloß Hirschberg zu.

Der Sichtbezug zur kath. Pfarrkirche St. Walburga wird durch die Baukörper der Wohnanlage nur unmerklich gestört. Für die nördlich anschließenden Gebäude bleibt aus der Sicht von Fußgängern der Sichtbezug größtenteils erhalten.



Karte der Bodendenkmäler

Im näheren Umfeld des Planungsumgriffs liegt nach gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal: Frühneuzeitliches Kloster (Inv.Nr. D-1-6934-0041). Aus den westlich anschließenden Bereichen wurden bei bauvorgreifenden Untersuchungen vorgeschichtliche Siedlungsreste freigelegt. Wegen der Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld sind im Planungsumgriff weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DschG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

Bewertung:

Aufgrund der umfassenden Erkenntnisse durch Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gering eingestuft werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich des Bebauungsplanbereiches

nicht zu erwarten. Da das marode Gebäude des Gewerbegebietes und des fast nicht mehr bewohnbare Gebäudes auf der Flur Nr. 974/3 abgebrochen wird und eine entsprechende Entsiegelung und Aufbereitung des Bodens einschließlich einer besseren Durchgrünung erfolgt, ist diese Maßnahme für eine Nutzung sinnvoller als ein neugeplantes Baugebiet zusätzlich auszuweisen. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird der Wiedernutzbarmachung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes deshalb als eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	X
Pflanzen und Tiere	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes Schaffung von neuen Teillebensräumen	X
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	X
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, eher Verbesserung	X
Klima	Keinerlei Veränderung des Kleinklimas durch Auflockerung der Bebauung und Bodenentsiegelung	X
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung, - strukturreicher Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaftsbild und Erholung	X
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern Beeinträchtigung von Bodendenkmälern	X X
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X

X = nicht erheblich, XX = wenig erheblich, XXX = erheblich

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzung des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und durch die Entsiegelung der Flächen sogar aufgewertet werden. Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung eher die Möglichkeit, eine sonst brach liegende ortsnahe Fläche einer neuen Bebauung zuzuführen und beste Wohnmöglichkeiten in Nähe der Altstadt zu schaffen.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte das Gelände am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Beilngries nach wie vor als Gewerbegebiet genutzt werden. Für den Erholungswert der in dem nördlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnenden Menschen bestünde dann die Gefahr, dass nach wie vor Störungen durch den dafür erforderlichen Verkehr auftreten würden.

Dringend in Beilngries benötigte Wohnungen auf einer bereits bestehenden Baulücke könnten somit nicht zur Verfügung gestellt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür steht eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die zum Teil zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der Umwelt bezogenen Zielvorstellungen, Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in den folgenden Teilbereichen:

- Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet
- Verbesserung der Versickerung von Oberflächenwasser durch Entsiegelung

2.c 1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich.

2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhalt der überwiegenden Zahl der vorhandenen Einzelbäume längs der ehemaligen Zufahrtsstraße zur Baywa
- Erhalt der Bäume im westlichen Bereich der Flur Nr. 975 durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
- Anlage eines Kinderspielplatzes im Zentrum des Plangebietes
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festlegung von privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

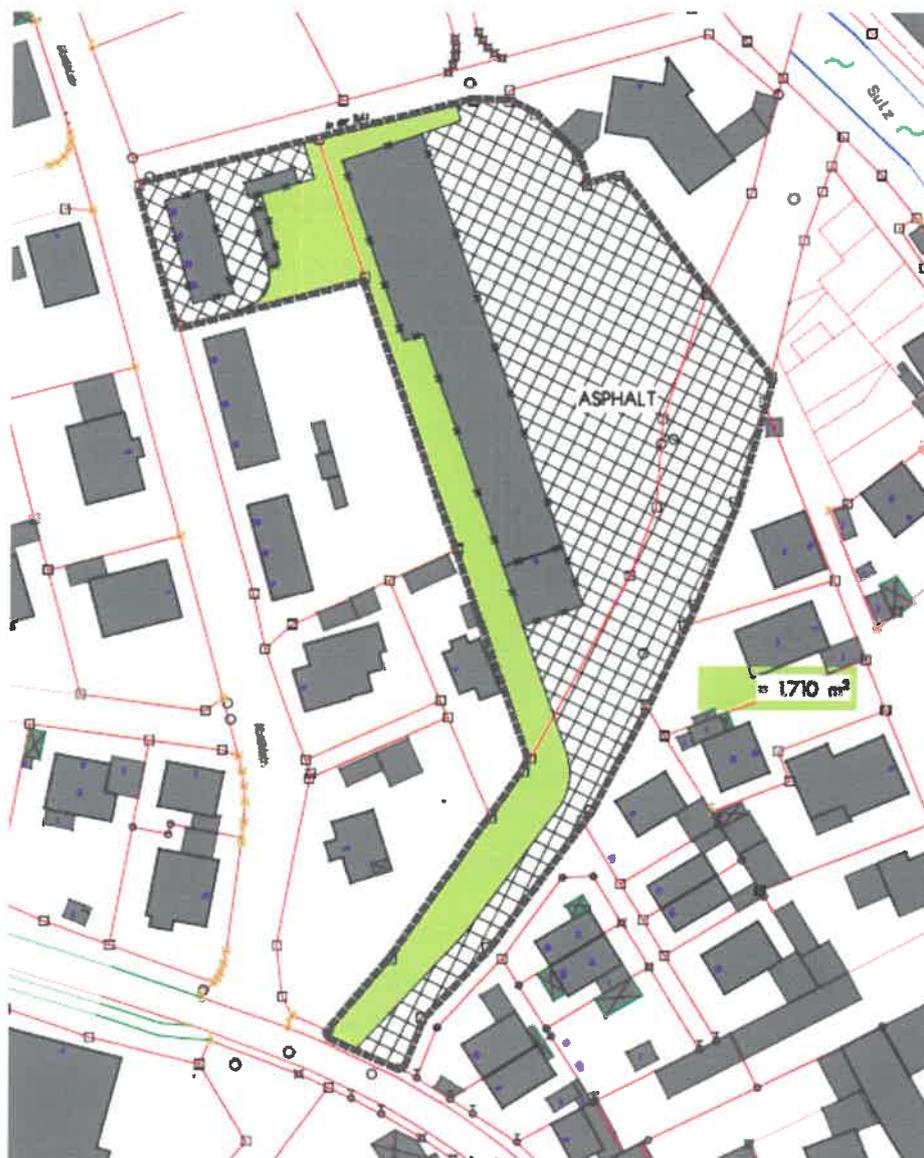
Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Die Stadt entschied sich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, diese am Rand der Innenstadt gelegene Fläche weiterhin zu bebauen und damit den zentralen Bereich der Stadt in seiner Nutzung zu beleben und zu stärken.

3. Zusätzliche Angaben

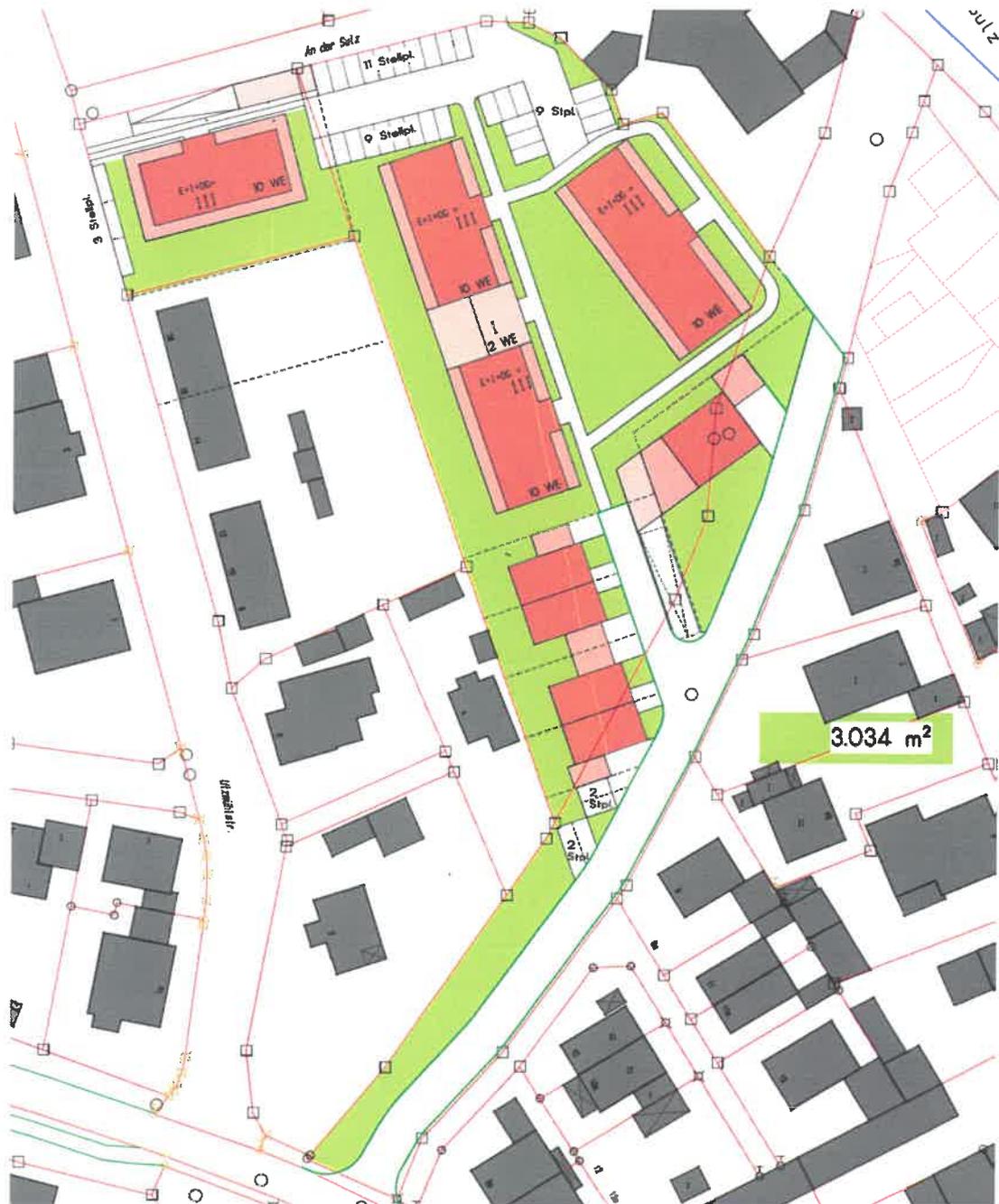
3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Grünflächen vor und nach der Planung vorgenommen.



Grünflächen vor der Planung

Da die Baugebietsflächen vor der Planung bereits auf einer Fläche eine starke Versiegelung und Überbauung aufwiesen, kann nur eine Fläche von 1.710 m² als Grünfläche festgestellt werden.



Grünflächen nach Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Planung entstehen durch die festgesetzten Grünbereiche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 3.034 m², so dass insgesamt eine Zunahme der Grünbereiche um 1.324 m² festzustellen ist.

Da die Flächen im Bestand als Mischgebiet ausgewiesen waren und nun als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden, erfahren die Flächen insgesamt eine deutliche Aufwertung. Die versiegelten Flächen können insgesamt stark reduziert werden und der Anteil der Grünflächen steigt stark an. Deshalb kann von einem weiteren Ausgleich abgesehen werden.

3.b Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven in der Stadt Beilngries, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit einem Einfamilienhaus, eine geschlossene Bebauung mit 2 Doppelhäusern und eine offene Bebauung mit vier 3-geschossigen Häusern mit Eigentumswohnungen vor.

Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „An der Sulz“ und die bereits vorhandene Erschließungsstraße der Baywa an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll nach den Bestimmungen des BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um eine Revitalisierung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Baywageländes zu ermöglichen.

Durch die Entsiegelung der vorhandenen befestigten Flächen und Abbruch der Gebäude sowie eine Änderung des bisherigen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet sind durch die Steigerung der Grünflächen keine weiteren Ersatzmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage von zusätzlichen privaten Grünflächen eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

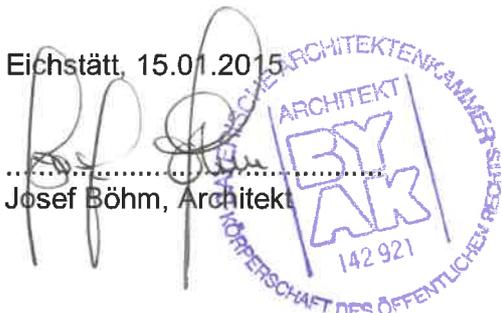
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erklärung zum Umweltbericht:

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Evtl. Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange evtl. veranlasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 15.01.2015

.....
Josef Böhm, Architekt



Beilngries, 22.01.15.....

.....
Herr Anetsberger
1. Bürgermeister der Stadt Beilngries