

ARCHITEKTEN • DIPL.-ING. • HÜCKMANN • LEHNER
AM LANGEN STEG 7 • 8480 WEIDEN • TELEFON 0961/34069

Begründung

gemäß § 9, Abs. 8 BBauG

I. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Burglengenfeld wird im Landesentwicklungsprogramm als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Zur Erfüllung dieser Funktionen und zur weiteren Entwicklung der Altstadt ist die Bewältigung der verkehrlichen Situation notwendig. Die in erster Linie durch den ortsbezogenen Verkehr verursachten Probleme, v. a. des ruhenden Verkehrs sind so stark, daß sich Stadt veranlaßt sah, Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation zu finden.

Zur nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen Gegebenheiten und der vorhandenen Verkehrssituation in der Altstadt ist eine Reduzierung der dortigen Stellplätze erforderlich.

Die Auslagerung dieser Parkplätze in unmittelbare Altstadtnähe in Verbindung mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Altstadt wird zu einer erheblichen Aufwertung Burglengenfelds führen.

Um den notwendigen Stellplatzbedarf abzusichern wurde die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 300 Stellplätzen beschlossen. Hierzu wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Der Standort der Parkieranlage direkt am südöstlichen Altstadtzugang, auf dem Gelände einer leerstehenden Brillenfabrik wurde bereits in den vorbereiteten Untersuchungen und in einer Verkehrsuntersuchung der Fa. Dorsch-Consult (1986) festgelegt (Kapazitätserweiterung des bestehenden Parkplatzes).

Das Parkhaus ist über die B 15 und die Kallmünzer Straße, die beiden Haupteinfallsstraßen aus östlicher und südlicher Richtung, noch vor der Einfahrt in die Altstadt zu erreichen. Für den Marktplatz und die Altstadt entfällt dadurch ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr.

Die Gebäude der ehemaligen Brillenfabrik stehen seit längerer Zeit leer und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Nutzungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Das Gelände im Vorfeld der Fabrikgebäude wird als Parkfläche genutzt, die sehr gut angenommen wird und bereits nicht mehr ausreichend ist.

ARCHITEKTEN • DIPL.-ING. • HÜCKMANN • LEHNER
AM LANGEN STEG 7 • 8480 WEIDEN • TELEFON 0961/34069

Der Standort des Parkhauses in direkter Altstadtnähe garantiert eine gute Akzeptanz bei der Bevölkerung. Durch einen Fußweg zum Marktplatz über die Klostergasse oder die Chr.-W.-Gluck-Str. besteht eine optimale Anbindung.

Städtebaulich ergibt sich durch den Abbruch der Brillenfabrik die Möglichkeit zur Wiederherstellung der alten Stadtrandausbildung mit einer Freilegung der alten Klostermauer und einer Platzgestaltung vor der evangelischen Kirche.

Die ersten Preisträger des Realisierungswettbewerbs wurden mit der weiteren Bearbeitung beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Wettbewerbsergebnis, einschließlich der im Preisgerichtsprotokoll festgelegten zu überarbeitenden Teile.

II. Ausgangssituation

Der vorgelegte Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1 ha. Er wird begrenzt im Süden durch die Bebauung an der Regensburger Straße, im Osten durch ein Sportgelände (Tennisplätze) im Westen durch die Bebauung an der Chr.-W.-Gluck-Straße und die Evangelische Kirche und im Norden durch das Amtsgericht.

Das Baugrundstück liegt südöstlich der Chr.-W.-Gluck-Straße und schließt in seinem nordwestlichen Bereich direkt an die Altstadt von Burglengenfeld an. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 200 m.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab.

Bei dem Baugelände handelt es sich um eine aufgelassene Brillenfabrik.

2. Grundbesitz

Im Planbereich sind die Grundstücke z. T. in privatem Eigentum und z. T. in öffentl. Hand. Zur ordnungsgemäßen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff Bau GB erforderlich.

ARCHITEKTEN • DIPL.-ING. • HÜCKMANN • LEHNER
AM LANGEN STEG 7 • 8480 WEIDEN • TELEFON 0961/34069

III. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde der nördliche Bereich mit dem Parkhaus als Sondergebiet Parkierungsanlage gemäß § 11 Bau NVO festgesetzt. Der südliche Bereich wurde als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und in zwei Teilbereiche unterteilt.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden für das Sondergebiet für die GFZ und die BMZ die Höchstwerte des § 17 BauNVO festgelegt. Für das Mischgebiet wurden für die GRZ und die GFZ die Höchstwerte, aufgrund der bereits bestehenden Situation überschritten.

Für das Gebäude im Gebiet MI 2 ist nur eine einzige Nutzung, und zwar im gewerblichen Bereich vorgesehen. Hier ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl.

Die beiden Wohngeschäftshäuser im Gebiet MI 3 werden in etwa in ihrer ursprünglichen Grundfläche und der gleichen Geschößzahl wieder vorgesehen. Die Grundstücksflächen wurden auf Kosten der Parkhauszufahrt verringert. Dadurch ergibt sich die Überschreitung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Dachform

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden auf 4 bzw. 1 Vollgeschoß (Getränkemarkt) festgelegt. Als Dachform wurden Satteldächer/Walmdächer gewählt.

Für das Anwesen Gerstmeier wurde in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung eine Grenzbebauung zum Grundstück Knorr Fl.Nr. 191/11 vorgesehen.

3. Erschließung

Von der Klostergasse aus besteht eine Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge und eine Fußweganbindung an die Altstadt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B 15 aus; diese neu zu erstellende Zufahrt bedingt den Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses, eines kleineren Geschäftshauses, eines Stadels, einiger Nebengebäude und einer Trafostation mit oberirdischen Leitungen. Allerdings bietet sich die Möglichkeit zu einer hochwertigen Neubebauung.

ARCHITEKTEN · DIPL.-ING. · HÜCKMANN · LEHNER
 AM LANGEN STEG 7 · 8480 WEIDEN · TELEFON 0961/34069

IV. Erforderliche Maßnahmen und voraussichtliche Kosten

Zur ordnungsgemäßen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BBauG notwendig.

Die Realisierung der Bauvorhaben macht folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Abbruch- und Baufeldfreimachung

| | | |
|--------------------------------|----|------------|
| Gebäudeabbrucharbeiten | DM | 319.444,00 |
| Verlegung Kanal/Wasser | DM | 70.000,00 |
| Verlegung OBAG-Leitungen | DM | 237.000,00 |
| Baunebenkosten | DM | 50.000,00 |
| | | <hr/> |
| Gesamtsumme einschl. 14 % MwSt | DM | 770.000,00 |

2. Parkierungsanlage

| | | |
|---------------|----|---------------|
| Gebäudekosten | DM | 8.520.000,00 |
| Gesamtkosten | DM | 10.180.000,00 |

(249 Stellplätze, je Stellplatz DM 40.900)

3. Außenanlagen, einschl. Stellplätze im Freien

DM 1.310.000,00

4. Straßenkreuzung

DM 903.000,00

| | | |
|-----------------------------------|----|---------------|
| Herstellungskosten Gesamtmaßnahme | DM | 13.163.000,00 |
|-----------------------------------|----|---------------|



Lageplan
 über die Festsetzung der Grenzen des
 Bebauungsplanes "Brillenfabrik" der
 Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld, 18.10.1990

Stadt Burglengenfeld
Stadtbauamt

----- Grenzen

7

B e k a n n t m a c h u n g

Bebauungsplan "Brillenfabrik" der Stadt Burglengenfeld;
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der ausgearbeitete Bebauungsplan "Brillenfabrik" i.d.F. vom 07.02.1991 mit den darin enthaltenen Festsetzungen und der Begründung wurde vom Stadtrat Burglengenfeld als Grundlage für die beabsichtigte Bebauung gebilligt.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird der vorgenannte Bebauungsplan mit Begründung nunmehr auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom 27. März 1991 bis 26. April 1991

öffentlich zur Einsichtnahme während der allgemeinen Geschäftsstunden im Rathaus Burglengenfeld, Zimmer Nr. 17, ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Burglengenfeld, 18. März 1991

Stadt Burglengenfeld



Heinz Karg
Heinz K a r g
1. Bürgermeister

angeschlagen am: 19.03.1991

abgenommen am: 29.04.1991

Vorstehende Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes "Brillenfabrik" wurde in der vom
Stadtrat Burglengenfeld nach §37 der Geschäftsordnung vom
15.05.1990 vorgeschriebenen Art bekanntgemacht.

Burglengenfeld, 04.09.1991

Stadt Burglengenfeld



Heinz Karg

Heinz K a r g

1. Bürgermeister

Geheft der Stadt

Aktengeheft für Genehmigung des Bebauungsplanes "Brillenfabrik"
der Stadt Burglengenfeld

1. Aufstellungsbeschluß des Stadtrates vom 18.10.1990
(Beschluß-Nr. 99)
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.11.1990
3. Beschluß des Stadtrates über die frühzeitige Bürger- und
Fachstellenbeteiligung vom 06.12.1990 (Besch.Nr. 136)
und Beschluß des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.11.1990 (BA-Beschluß Nr. 94)
4. Bekanntmachung über Bürgerbeteiligung vom 07.12.1990
5. Stellungnahme der Fachbehörden, Anregungen und Einwendungen
der Bürger; Auflistung
Beschluß des Stadtrates über deren Behandlung vom 31.01.1991
(Beschl. Nr. 155)
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluß des Stadtrates vom
07.03.1991 (Beschl.Nr. 179)
7. Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange vom
18.03.1991
8. Stellungnahmen, Anregungen, Einwendungen
9. Beschluß des Bauausschusses über die eingegangenen Stellung-
nahmen und Einwendungen vom 28.05.1991 (BA-Beschluß Nr.195)
10. Stadtratsbeschluß über Stellungnahmen und Einwendungen vom
06.06.1991 (Beschluß-Nr. 230)
11. Satzungsbeschluß des Stadtrates vom 06.06.1991 (Beschluß-
Nr. 231)