

Bebauungsplan Nr. 66 „Spitalvorstadt“

Große Kreisstadt Eichstätt

PLANBEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 und § 5 BauGB

1.1 Verfahren

Am 17.12.2015 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Erstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Spitalvorstadt“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,57 ha und befindet sich unter Ensembleschutz. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgelegt. Die Grundfläche der Nachverdichtung verbleibt wesentlich unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher soll in Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB im Zuge einer Nachverdichtung von noch freiliegenden Flächen und partieller Abtragung von alten, desolaten Gebäuden das Areal neu geordnet und durch die Neubebauung heutigen Bedürfnissen an den Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

Ergänzend hierzu soll der Grünzug an der Altmühl - der sich mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet - präzisiert werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §3 Absatz 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

1.2.1 Lage Das Planungsgebiet befindet sich prinzipiell im Innenstadtbereich und grenzt im östlichen Teil direkt an die Altmühl. Weiter wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch den Hotelneubau der Spitalstadt sowie im Westen durch den Bahnhofplatz begrenzt. Südlich des Areals befindet sich die Spitalbrücke mit dem angrenzenden Heilig-Geist-Spital und der Heilig-Geist-Kirche.

1.2.2 Größe Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,57 ha.

1.2.3 Beschaffenheit Die bestehende Bebauung des Planungsbereichs wird primär als Wohngebiet genutzt und weist zu einem geringen Maß auch unterschiedliche gewerbliche Nutzung auf. Das Gelände liegt am Bereich des Bahnhofplatzes auf +389,03 ü. NN und fällt bis zum Böschungsbereich der Altmühl hin um ca. 2,3 Meter ab. Das Areal befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Die Marke des 100-jährigen Hochwassers beläuft sich auf +388,27 m ü. NN.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Sachverhalt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet befindet wurde ein einzuhaltendes Freibord-Niveau festgesetzt, das sich bis zu 50cm über dem 100-jährigen Hochwasser befindet. Weiter ist im Zuge des Bauleitverfahrens der Retentionsraumverlust wirkungsgleich zu auszugleichen.

Zur Minderung von unnötigen baurechtlichen Zwängen und zur Erzielung eines möglichst schlüssigen Planungskonzepts werden die im Besitz eines Eigentümers befindlichen angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-St.-Nr. 805 und 805/1 zusammengelegt.

Die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich gegenwärtig wie folgt dar:

Fl.-St.-Nr. 799 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 800 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 801 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 802 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 803 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 804 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 805 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 805/1 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 807 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 807/1 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 809 Privateigentum

Fl.-St.-Nr. 810 Privateigentum

1.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

1.4.1 Anlass der Planung Im Sommer 2015 informierte einer der Grundstückseigentümer das Bauamt der Stadt Eichstätt über die Planungsabsicht zur Neuordnung seiner Grundstücke im Bereich der historischen Spitalvorstadt. Im Herbst 2015 erfolgte hierzu dann eine Bauvoranfrage. Die genannten Planungsabsichten berühren den sog. unbepflanzten Innenbereich und das denkmalgeschützte Ensemble der Innenstadt Eichstätts. In der Folge zeigen sich eine Reihe öffentlicher und privater Belange, wie Eigentums- und Nachbarrecht, die durch das Vorhaben berührt werden und die damit eine bauleitplanerische Abhandlung sinnvoll erscheinen lassen. Im Dezember 2015 wurde die Bauvoranfrage mit der Empfehlung, planungsrechtliche Instrumente anzuwenden, im Bauausschuss der Stadt Eichstätt behandelt. Die Stadtverwaltung schlug daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

Das bestehende Wohngebiet ist geprägt durch seine Lage im denkmalgeschützten Ensemble, der Nähe zur Altmühl mit der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und der unmittelbaren Nähe zum Entwicklungsgebiet „Spitalstadt“. Zur Lösung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Fragen erschien die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zur Ordnung und Festsetzung der Lage und Größe der

Baumassen in Bezug zum Bestand und den im Entwicklungsgebiet Spitalstadt noch geplanten Baumassen erforderlich. Die Große Kreisstadt Eichstätt erkannte die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und plant daher im Bereich der historischen Spitalvorstadt einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

1.4.2 Bebauungsplanentwurf Der Bebauungsplanentwurf sieht eine maßvolle, dem Ensemble gerecht werdende Bebauung vor. Ziel ist eine Nachverdichtung in geordneter Weise mit historisch adäquaten Bauform und Bauvolumen unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei gleichzeitiger Einbindung und Ergänzung der bestehenden Bebauung. Die baulichen Besonderheiten der Stadt Eichstätt, die von barocker Bausubstanz und profanen Bürgerhäuser im Jurahausstil geprägt im Einklang mit zeitgenössischer Architektur stehen und für ein spannungsvolles Miteinander sorgen, sollen erhalten und durch die Neubebauung weiter gestärkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wegen eines bereits existierenden Gebäudebestandes und eines neu zu beplanenden Bereiches, in zwei Bereiche (A + B) unterteilt, um Festlegungen sinnvoll der Gegebenheiten definieren zu können.

Gemäß dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sollen im Stadtbereich auf beiden Seiten der Altmühl Freiflächen wiederhergestellt werden und als „Grünes Band“ ausgebaut sowie ein Grünzug nördlich und südlich der Spitalbrücke hergestellt werden. Der Bebauungsplanentwurf trägt dem Rechnung, indem er in seinem Geltungsbereich entlang der Altmühl eine durchgehende Begrünung sowie eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer bis an die Spitalbrücke vorsieht.

1.4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgelegt, weswegen es sich bei dem Verfahren um einen „Einfachen Bebauungsplan“ handelt.

Das Maß der baulichen Nutzung für den neu zu beplanenden Bereich ergibt sich über die festgesetzte überbaubare Fläche sowie den festgelegten Traufhöhen und Dachneigungen und wurde so gewählt, dass die Körnigkeit der prägenden historischen Bebauung mit Trauf- und Firsthöhen gewahrt bleibt. Weiter wird eine abweichende Bauweise zur Fortführung der bestehenden gewachsenen Strukturen festgesetzt, um die Charakteristika des Areals zu wahren. Durch Baugrenzen und Baulinien sind durch die BayBO abweichende Abstandsflächen festgelegt und so gewählt, dass trotz der Dichte einer innerstädtischen Bebauung für ausreichend Belichtung der Wohnungen und für begrünte Freiflächen gesorgt ist. Es werden im Bereich A (Neubau) - unter Berücksichtigung der historischen Bebauung sowie der ensembleschutzten Strukturen - maximal drei Vollgeschosse festgelegt, um bei festgesetzten Traufhöhen zeitgemäße lichte Raumhöhen zu erlangen und eine überzogene Wohndichte zu vermeiden. Die Abstandsflächen an ausgewiesenen Baugrenzen der Bereiche A + B wurde auf $h/2$ festgelegt, eine Abstandsfläche an Baulinien ist nicht erforderlich.

1.4.4 Bauliche Ordnung Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche und somit die Baustruktur festgelegt, dabei werden die sich im Bestand befindlichen Gebäude weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Materialität der Dacheindeckung (graue oder rote Dachpfannen), Dachüberstände und das Maß an Dacheinschnitte (maximal 20% der Gesamtdachfläche) festgelegt, Dachaufbauten untersagt und mögliche Anbauzonen für Balkone im Inneren des Areals ausgewiesen.

Weiter werden Einfriedungen zum Erreichen einer gewissen Transparenz von Zonierungen reglementiert.

1.5 Erschließung

1.5.1 Straßen und Wege Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich B mit seinen Bestandsgebäuden wird nach wie vor über die beiden bereits bestehenden Anbindungen an die „Spitalbrücke“ erschlossen.

Der neu zu beplanende Bereich A mit seiner Tiefgarage wird für den KFZ-Verkehr ausschließlich über die angrenzende Tiefgaragenzufahrt des Hotels zur Minderung der Verkehrs- und Emissionsbelastungen organisiert.

1.5.2 Wasser- und Abwasserversorgung Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) kann aus dem Bestand sowie aus der Neubebauung der Spitalstadt heraus über die im öffentlichen Straßengrund vorhandenen Versorgungsleitungen und den Mischwasserkanal entwickelt werden. Über die öffentliche Wasserversorgung ist der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt.

1.5.3 Energieversorgung Strom- sowie Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über das bestehende Netz sowie über neu entstandene Anbindepunkte der Bebauung der Spitalstadt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des „Bebauungsplanes Nr. 66 Spitalvorstadt“.

1.5.4 Entwässerung Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen der Bestands- und Plangebäude anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Mischwasserkanalsystem abgeleitet.

1.6 Naturschutz

Innerhalb der mit Flurnummern ausgewiesenen Grundstücke ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden. Bei Pflanzungen von Einzelbäumen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen entlang der Altmühl sind heimische Arten mit nachweislicher Standorteignung zu wählen.

1.7 Hydraulische Nachweise / 2D-Berechnungen Wasserspiegellagen

Im Zuge der Erstellung des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 66 „Spitalvorstadt“ war auf Forderung des zuständigen Wasserwirtschaftamts Ingolstadt im Rahmen eines Gutachtens zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung der Abfluss der Altmühl oder das Überschwemmungsgebiet nachteilig beeinträchtigt wird. Hierzu wurde von einem qualifizierten Ingenieurbüro eine 2-dimensionale hydraulische Überrechnung des Hochwasserabflusses durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass mit dem angenommenen Hochwasserereignis keine negativen Veränderungen der Wasserspiegellagen zu erwarten sind. Somit zeigt sich, dass durch die geplante Bebauung keine Betroffenheit Dritter erzeugt wird. Insofern steht der Hochwasserfreilegung mit der geplanten Bebauung der Spitalstadt aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.

Der im Zuge des Gutachtens errechnete Ausgleich des Retentionsraumverlusts von 483 m³ im Bereich A) muss im Rahmen der Baugenehmigungen der Einzelbaumaßnahmen erfolgen.