

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 18 Gemeinde — Markt — Stadt ¹⁾ Eichstätt vom 22.11.78
für das Gebiet Pedetti-, Luitpoldstraße, Weber- und Büttelgasse

umfassend die Grundstücke 311, 312, 313, 314, 315, 316, 327, 328, 339, 339 1/2,
340, 341, 346, 347, 200, 204, 206, 207, 208, 209

Entwurfsverfasser: Werner Wirsing, Dipl.Ing. Architekt
mit Fritz Hubert, Dipl.Ing. Architekt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde

----- — vom ----- entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde

----- — vom ----- ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): Ein Teil des Geltungsbereichs ist als Sanie-
rungsgebiet nach § 5 StBaufG förmlich festgelegt. Zur Realisierung
des Ergebnisses eines Ideenwettbewerbs für studentisches Wohnen ist
die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): Die städtebauliche Entwicklung ergibt
sich aus dem Gesamtkonzept für die Entwicklung der Altstadt.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat m
Beschuß vom ----- verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat m
Beschuß vom ----- verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken: Beseitigung der strukturellen und
städtebaulichen mißstände, Realisierung der Studentenwohnungen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 50 m — ~~nördlich~~ ^{nordöstlich} — ~~südlich~~ — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Eichstätt
 Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —

Es hat eine Größe von 0,65 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	m	Volksschule	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	m	Versorgungsläden	m
..... Kirche:	m	m

3. Das Gelände ist ~~eben~~ — ist ~~hügelig~~ — fällt nach Südwesten ~~leicht~~ — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Die im Plan dargestellte Altbau-Substanz.

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
<u>WB. Besonderes Wohngebiet</u>	<u>0,65 ha</u>	
.....
.....
.....
.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

..... Garagen und PKW-Stellplätze. 96 Tiefgaragen-Stellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. Einwohner mit ca. Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- umfaßt 0,65 ha (1)
 - Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ha (2)
 - Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) ha (3)
 - Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)
 - Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)
 - Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 0,65 ha (6)

- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- das Bruttowohnbauland (3) %
 - die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
 - die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
 - 100 %

- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- das Nettowohnbauland (1) %
 - die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) %
 - 100 %

- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 - Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ — ~~im gesamten Baugebiet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: Pedettistraße 2, Ludwigstraße 23, 25, 27

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Ludwig- Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in einem Zuge~~ ~~in folgenden Teilabschnitten~~ ~~hergestellt~~ sind vorhanden.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt — des ----- Verbandes -----.
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ ----- — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt — des ----- Verbandes -----.
----- Der Anschluß ist sofort — etwa ab ----- — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: -----

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt.

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG) Die Stadt Eichstätt hat 1973/74 Vorbereitende Untersuchungen für den gesamten Altstadtbereich durchgeführt. Dabei wurde auch die Situation des Blockes Pedettistraße, Weber- und Büttelgasse und Luitpoldstraße strukturell und städtebaulich untersucht.

1977/78 wurde vom Architekturbüro G.Knopp, München, und dem St.Gundekar-Werk, Schwabach, eine detaillierte Untersuchung für diesen Bereich durchgeführt (Datum des Untersuchungsberichts: 20.Febr.1978)

Dieser Untersuchungsbericht war a) Grundlage für die förmliche Festlegung d.Bereich
b) Grundlage für die Ausschreibung eines Ideenwettbew.

In dieser Untersuchung wird auf den strukturell und städtebaulich unbefriedigender Zustand des Blockes und auf die dringende Notwendigkeit einer Sanierung hingewiesen

Für die Sanierung werden auch Rahmenbedingungen aus städtebaulicher und struktureller Sicht vorgegeben, die aus den Zielvorstellungen des Anierungskonzeptes für die ganze Altstadt entwickelt wurden.

In dem Katalog der Rahmenbedingungen wird die Eignung des Gebietes als Wohngebiet : zentraler Lage u.a. auch seine Eignung als Standort für ein Studentenheim ganz besonders unterstrichen.

Weitere Vorstellungen über die Gebäudehöhen, die Dachformen, Materialwahl, die Erschließung sind im Katalog der Rahmenbedingungen entwickelt worden.

Die relativ niedrige GFZ von durchschnittlich 1,6 - 1,8 im Baublock, vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, resultiert aus der zum Teil sehr ungeordneten und der Situation nicht angemessenen Anordnung von Baumassen im Bereich B d. des Plans. Der Bebauungsplan berücksichtigt im wesentlichen die strukturellen und städtebaulichen Vorgaben, die aus einem Gesamtkonzept für die Entwicklung der Altstadt erarbeitet wurden.

Das Gebiet wird als besonderes Wohngebiet festgesetzt, um einer Entwicklung des Wohnens, insbesondere des studentischen Wohnens, im Ortskernbereich Raum zu geben, gleichzeitig aber das angesiedelte Gewerbe nicht zu gefährden. Die Art des Gewerbes soll mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Abschnittsweise wird eine Abgrenzung der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe festgesetzt, die einesteils die Notwendigkeit eines bestimmten Mindestanteils Gewerbe berücksichtigt, andererseits eine Verdrängung des Wohnens verhindert.

München, den 22.11.78

Ort, Tag

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Dienststelle

Siebert

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

DIPLOM-INGENIEUR GERHARD KNOPP
ARCHITEKT BDA, DWB, STADTPLANER SRL
AINMILLERSTRASSE 35, 8000 MÜNCHEN 40

Textvorschlag (Teil städtebauliche Einbindung) für die
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18
(Pedetti-, Weber-, Büttelgasse und Luitpoldstraße) in
Eichstätt

Die Stadt Eichstätt hat 1973/74 Vorbereitende Untersuchungen für den gesamten Altstadtbereich durchgeführt. Dabei wurde auch die Situation des Blockes Pedetti-, Weber-, Büttelgasse und Luitpoldstraße strukturell und städtebaulich untersucht.

1977/78 wurde vom Architekturbüro G. Knopp, München, und dem St. Gundekar-Werk, Schwabach, eine detaillierte Untersuchung für diesen Bereich durchgeführt (Datum des Untersuchungsberichtes: 20. Febr. 1978).

Dieser Untersuchungsbericht war

- a) Grundlage für die förmliche Festlegung des Bereiches
- b) Grundlage für die Ausschreibung eines Ideenwettbewerbes.

In dieser Untersuchung wird auf den strukturell und städtebaulich unbefriedigenden Zustand des Blockes und auf die dringende Notwendigkeit einer Sanierung hingewiesen.

Für die Sanierung werden auch Rahmenbedingungen aus städtebaulicher und struktureller Sicht vorgegeben, die aus den Zielvorstellungen des Sanierungskonzeptes für die ganze Altstadt entwickelt wurden.

In dem Katalog der Rahmenbedingungen wird die Eignung des Gebietes als Wohngebiet in zentraler Lage u.a. auch seine Eignung als Standort für ein Studentenheim ganz besonders unterstrichen.

Weitere Vorstellungen über die Gebäudehöhen, die Dachformen, Materialwahl, die Erschließung und das Parken sowie über Restriktionen bei der Erschließung sind im Katalog der Rahmenbedingungen entwickelt worden.

Die relativ niedrige GFZ von durchschnittlich 1,6 bis 1,8 im Baublock, vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, resultiert aus der zum Teil sehr ungeordneten und der Situation nicht angemessenen Anordnung von Baumassen im Bereich B dieses Planes. Der Bebauungsplan berücksichtigt im wesentlichen die strukturellen und städtebaulichen Vorgaben, die aus einem Gesamtkonzept für die Entwicklung der Altstadt erarbeitet wurden.

München, den 22. Nov. 1978



MITGLIED DER DEUTSCHEN AKADEMIE FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG