

BEGRÜNDUNG

10 BA III,
Teil 2

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der – Aufstellung – Änderung – Ergänzung – des verbindlichen Bauleitplanes Nr. _____
der Stadt/Gemeinde Eichstätt

Ortsteil: Seidlkreuz Landkreis: Eichstätt

Planbezeichnung: Bebauungsplan Seidlkreuz Mitte -

Flurnummer¹⁾: Fl.Nr.1154 und Teilfläche aus Fl.Nr.507/2

Gemarkung: Eichstätt Plandatum: 20.6.1990 Änderungsvermerk: --

Entwurfsverfasser: Prof.Dr.Ing.H.Gebhard, Dipl.Ing.B.Landbrecht, Dipl.Ing.G.Wagmann, München

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.6.88 / 12.040 EW Richtzahl bis 19 98 = 14.000 EW

Gemeinde mit – geringer – mittlerer – erhöhter – Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

EW

A. Baurechtliche Voraussetzungen

- Die – Aufstellung – ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ – des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
- Das Baugebiet wird – ~~ganz~~ teilweise – als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ – reines Wohngebiet – allgemeines Wohngebiet – ~~Mischgebiet~~ – ~~Dorfgebiet~~ – ~~Kerngebiet~~ – ~~Gewerbegebiet~~ – ~~Industriegebiet~~ – ~~Wohnen und Hausgebiet~~ – ~~Sondergebiet~~ – festgesetzt.
- In dem – in Aufstellung befindlichen – genehmigten – Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet – ganz – teilweise – als _____ dargestellt.
- Begründung** für die – Aufstellung – ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ – des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 14.3.1985 Nr. 48 Seite VA 611

B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt – nicht – im Außenbereich gem. § 35 BauGB. _____ m _____²⁾ der Ortsgrenze von _____. Es erhält über die Seidlkreuzstraße ~~Strasse~~ Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Einmündung in die Buchtal- Straße erfolgt der Anschluß – innerhalb – ~~außen~~ – der Ortsdurchfahrtsgrenze.

2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

3. Der nächste zentrale Ort ist: Ingolstadt Entfernung vom Planungsgebiet: 30 km

4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u>Eichstätt Stadt</u> <u>2.300</u> m	f) Gemeindekanzlei <u>1.600</u> m
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle <u>300</u> m	g) <u>Kath.+Ev. Kirche³⁾</u> <u>1.800</u> m
c) Volksschule <u>1.200</u> m	h) Postamt <u>1.800</u> m
d) Kindergarten <u>1.800</u> m	i) _____ m
e) Versorgungsläden <u>1.100</u> m	k) _____ m

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Das Gelände fällt von der Wohnsammelstraße nach Süden und nach Norden leicht ab.
2. Vorhandener Baumbestand: Hecken und Baumreihen, sh. Begründung zur Grünordnung.
3. Bodenbeschaffenheit: Plattig - steiniger Boden
4. Max. Höhenunterschied: 15 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: -- m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

3. Eine Flurbereinigung ~~wird~~ wird nicht durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
WA Allg. Wohngebiet	2,86 ha	Fl. Nr. 1154
WR Reines Wohngebiet	1,71 ha	

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>4,57</u>	ha, = <u>100</u> v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,85</u>	ha, = <u>19</u> v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) <u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,58</u>	ha, = <u>12</u> v. H.
b) <u>Zentrum Läden . Büros . Praxen</u>	<u>0,21</u>	ha, = <u>5</u> v. H.
c) _____	_____	ha, = _____ v. H.
d) _____	_____	ha, = _____ v. H.
Netto-Wohngebiet	<u>2,93</u>	ha, = <u>64</u> v. H.

3. Es wurden ca. 50-55 Parzellen mit 48 Einzelhäusern und etwa 50 Wohngebäude in Geschößwohnungen, ca. 150 Garagen, ca. 60 PKW-Stellplätzen und 4 Kinderspielplätzen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 300 Einwohner mit 90 vollksschulpflichtigen Kindern.

H. Weitere Erläuterungen

Die Stadt Eichstätt plant auf dem Grundstück Fl. Nr. 1184 (derzeit im Besitz der Spitalstiftung) im Rahmen des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" Familienwohnungen in verdichteter Bauweise. Die Maßnahme wird mit Mitteln des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik Deutschland gefördert.

Planungsziele:

1. Errichtung flächensparenden Wohnungsbaus mit Eigenheimen in Einzelhäusern (EH, GH, DH, RH) um Wohnhöfe gruppiert und Miet- und Eigentumswohnungen als Geschoß- bzw. Maisonettewohnungsbau (G) entlang der Wohnsammelstraße.
2. Abgestuftes Erschließungskonzept mit einer Wohnsammelstraße nördlich der Wohnbebauung und Wohnwegen/Wohnhöfen als verkehrsberuhigte Bereiche im Inneren der Wohnbebauung. Diese Anordnung ermöglicht weitgehend ruhige Freibereiche im gesamten Wohnquartier (Abstufung von WA zu WR gem. FNP). Darüber hinaus ist die Wohnsammelstraße Teil einer künftigen Verbindungsstraße vom Seidlkreuz-West zum Sportgelände im Osten. Durch die spätere Aufnahme von Durchgangsverkehr entsteht zusätzlicher Verkehrslärm, der eine weitgehend einbündige Orientierung des Wohnens in geschlossener Bauweise auf die lärmabgewandte Seite erfordert. Durch die trichterförmige Ausbildung der Zufahrten zu den Wohnhöfen soll ein Eindringen von Verkehrslärm in die Wohnbebauung weitgehend vermieden werden. Bei den Einzelhäusern EH und GH im Bereich des Wohnhofs 5 werden die Freibereiche am Haus durch straßenseitig angeordnete Beihäuser geschützt.
3. Abschirmung der gesamten Siedlung gegen den Wind aus Nordwesten (Hauptwindrichtung) durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige geschlossene Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße (Hochfläche über dem Altmühltal!). Im Bereich der Wohnhöfe bilden Garagen, Beihäuser und Sichtschutzwände zusätzlich geschützte Wohnbereiche im Freien.

München, den 20.6.1990

Ort, Datum

Architektengemeinschaft
Gebhard, Landbrecht, Wagmann

Der Entwurfsverfasser

Eichstätt, den

Ort, Datum

~~XXXXXXXXXX~~
1. Bürgermeister
Oberbürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB

vom _____ mit _____

in _____

öffentlich ausgelegt.

Ort, Datum

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Gliederung

1. Grundlagen
 - 1.1 Planungsvoraussetzungen/Planungsstufen
 - 1.2 Planungsziele
2. Bestandsaufnahme
 - 2.1 Bestandsaufnahme/naturräumliche Gegebenheiten
 - 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten
3. Planungsinhalt
 - 3.1 Verkehrsflächen
 - 3.2 Grünordnung
 - 3.2.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.2.2 Private Vorgartenzone mit halböffentlichem Charakter
 - 3.2.3 Mietergärten am Geschößwohnungsbau
 - 3.2.4 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 3.2.5 Negativliste
 - 3.2.6 Gestaltung der befestigten Flächen
 - 3.2.7 Höhenplan/Freiflächengestaltungsplan

1. Grundlagen

1.1 Planungsvoraussetzungen/Planungsstreben

Im Jahre 1983 wurde mit der Bearbeitung des Grünordnungsplanes Eichstätt Seidlkreuz Mitte begonnen. Der erste Vorentwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 01.03.85 fertiggestellt. Zwischenzeitlich ruhte die Planung. Sie wurde im Frühjahr 1990 mit der Überarbeitung des Vorentwurfes wieder aufgenommen (Fertigstellung 01.03.90).

Planungsvoraussetzungen und planungsbegleitende Unterlagen waren der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vom 31.07.81 als übergeordnete Planungsstufe sowie verschiedene Plangutachten und Untersuchungen (Plangutachten für die städtebauliche Planung am Seidlkreuz, 13.07.83, Untersuchung über experimentiellen Wohnungs- und Städtebau, 07.11.84).

1.2 Planungsziele/Inhalte

- Verdichteter, flächen- und energiesparender Wohnungsbau mit Grün und Wohnumfeldsystem und Landschaftswechselbezug
- Schutz und Berücksichtigung der wertvollen natürlichen Gegebenheiten (Landschaftsteile, Hangkanten, Grünzüge, Wegeverbindungen)
- Aufnahme vorhandener Beziehungen zur Altstadt-Siedlung und Landschaft (Wege, Blick, Grün)
- Ausbau eines abgestuften erlebnisreichen Verkehrssystems (Orientierung), von der Wohnsammelstraße über zentrale Platzanlagen, Wohnwege mit Plätzen bis zu Fußwegen mit Anschluß zu Flurwegen
- Klimaverbesserung durch
 - Gebäudestellung (Richtung)
 - Mauern, Hecken, Hofbildung
 - Erhalt und Weiterentwicklung von Feldhecken
 - Ausbau eines flächendeckenden Pflanzsystems zur Bremsung des Windes unter Berücksichtigung unnötiger Verschattung
 - Freihaltung von Kaltluftschneisen talwärts
- Wirtschaftliche Aufteilung und Ausbau der privaten und öffentlichen Freiflächen. Einbeziehung der Wohnhöfe und Plätze in die Privatnutzung; damit Herabsetzung der öffentlichen Erschließung und geringe Pflege öffentlicher Flächen, Unterstützung von Baugemeinschaften

Inhalte des Grünordnungsplanes durch Festsetzungen und Hinweise:

- Sicherung landschaftlich-städtebaulicher Zusammenhänge
- optische Einbindung und Eingrünung der Verkehrsflächen

- Sicherung, Nutzung und Gestaltung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen
- Sicherung vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzbestände auf der Grundlage der natürlichen Vegetation
- Ausschluß von störenden und fremden Pflanzungen
- Regelung von Einfriedungen, Mauern und Hecken unter Berücksichtigung von Windschutz, Klimaverbesserung und der Freiraumnutzung bei kleineren Grundstücken
- Regelung von unvermeidlichen Geländeänderungen aufgrund der vorgesehenen Bebauung
- Sichtung vorhandener und neuer Spielmöglichkeiten
- Regelung von Pflanzdichte durch ein flächendeckendes Grünsystem zum Zwecke der Klimaverbesserung (Windschutz und Windbremse)
- Sicherung, Nutzung und Gestaltung des abgestuften Verkehrssystems von der Wohnsammelstraße über zentrale Platzflächen, Anliegerwohnwege mit Plätzen, bis zu den Fußwegen in die Landschaft
- Regelung und Nutzung von Oberflächenwasser
- Abfallbeseitigung und örtliche Möglichkeiten der Kompostierung
- Pflanzen und Tierschutz, natürliche Bewirtschaftung, dadurch Vermeidung von Herbiziden und Insektiziden

2. Bestandsaufnahme/Naturräumliche Gegebenheiten

2.1 Bestandsaufnahme/Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände wurde anhand von Plänen und Luftaufnahmen als Grundlage für weitere Planungen im Herbst 1983 im M 1:1000 örtlich kartiert. Die Aufnahme erfolgte im Hinblick auf Topographie, Vegetation und Klima Klima als Grundlage für Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

Weiterhin erfolgte ein Geländeaufmaß für den Abschnitt Seidlkreuz Mitte im M 1:500 zur besseren Berücksichtigung des Geländereiefs in der Bebauung und Erschließung.

Vorhandene Vegetation befindet sich nur im Norden des Geltungsreiches in Form einer Windschutzhecke bestehend aus

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Holunder	-	Sambucus nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rose	-	Rosa canina

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Eichstätt gehört der naturräumlichen Gliederung nach zur südlichen Frankenalb.

Das Planungsgebiet liegt nördöstlich der im Altmühltal gelegenen Altstadt auf einem mehrfach gegliederten Plateau der Jurahöhe. Es stellt die östliche Grenze und Ergänzung des 1. Bauabschnittes am Seidlkreuz (West) dar.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Steppen-Waldreben-Eichenwald (Clematida-Quercetum).

3. Planungsinhalte

3.1 Verkehrsflächen

a) Wohnhöfe

Die Wohnhöfe und die Zufahrten zu den Wohnhöfen sollen als Spielstraßen ausgewiesen werden, um eine optimale Verkehrsberuhigung zu erreichen. Unterstützend hierzu sollen auch die Beläge in den Wohnhöfen nicht den Charakter von Straßen aufweisen. Wasserdurchlässige Pflasterbeläge oder Asphaltmastixbeläge mit Pflastergliederungen werden als sinnvoll erachtet.

Weiterhin sollen die befahrbaren Flächen im Wohnhof auf das Mindeste reduziert sein, um ein Maximum an Grünflächen zu erreichen.

b) Wohnsammelstraße

Die Wohnsammelstraße weist eine Breite von 5.50 m auf und wird einseitig von einem Mehrzweckstreifen (Rasenpflaster- oder Schotterrasenstreifen) von 1.00 m Breite begleitet.

Bei einer Fahrbahnbreite von 5.50 m ist bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsfall Lkw/Lkw gut möglich.

Der Mehrzweckstreifen kann bei der Begegnung von Linienbussen sowie anderen großen Fahrzeugen mitbenutzt werden.

Der Mehrzweckstreifen dient auch zur Verbesserung des Sichtkontaktes und kann im Winter zur Schneelagerung dienen (siehe Schemaschnitt).

An drei im Plan festgesetzten Stellen sind in der Wohnsammelstraße Fußgängerüberwege erforderlich. Der Fußgängerüberweg im Osten verbindet Wohnhof 5 und Wohnhof 4. Die Fußgängerüberwege im Bereich des evtl. entstehenden Geschäfts- bzw. Bürogebäudes ermöglichen dort eine bessere Straßenüberquerung für Fußgänger und Radfahrer.

c) Fuß- und Radwegverbindungen

Das Fuß- und Radwegenetz besitzt eine hohe Durchlässigkeit.

Die einzelnen Wohnhöfe werden durch Fußwege miteinander verbunden. Aus allen Wohnhöfen führt ein Fuß- und Radweg in die freie Landschaft. Der im Norden entlang der Grenze des Geltungsbereiches von der Seidlkreuzstraße kommende Fußweg führt unbeeinträchtigt vom Fahrverkehr direkt in das Wohngebiet.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Es gibt unterschiedliche Kategorien öffentlicher Grünflächen:

- a) Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe
- b) Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen
- c) Straßenbegleitgrün

a) Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe

Öffentliche Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe sind möglichst naturnah zu gestalten. Daher sind die zu verwendenden Gehölzarten in Pkt. 13.3 a zwingend vorgeschrieben. Dabei handelt es sich um Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation, ergänzt mit Obstbäumen und für Bepflanzung an Straßen geeignete Baumarten.

Sie können als - Obstwiesen
- Schafweiden
- Spielwiesen genutzt werden.

Daher sind diese Flächen lediglich als 'öffentliche Grünflächen' festgesetzt und nicht näher definiert. Sie sollen lt. textlicher Festsetzungen möglichst - soweit die Nutzung der Flächen dies zuläßt - als zweimahdige Wiesen gepflegt werden.

b) Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen

Öffentliche Grünflächen in den Wohnhöfen haben einen anderen Charakter als die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe.

Sie können gärtnerisch angelegt werden. In diesen Bereichen sind Ziersträucher u. a. Zierpflanzen zulässig.

Zur Charakterisierung der einzelnen Wohnhöfe sollen verschiedene Baumarten als Leitbäume verwendet werden, z. B.

- Wohnhof 2: Kirschbäume (*Prunus avium* 'Plena', oder Obstkirsche)
- Wohnhof 3: Weißdorne - *Crataegus monogyna*
- Wohnhof 4: Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire')
- Wohnhof 5: Kastanien (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii', weißl. od. *Aesculus x carnea* 'Brittii', rotblühend)

Die Wohnhöfe könnten danach auch ihre Namen erhalten: Kastanienhof, Kirschhof, Lindenhof usw.

c) Straßenbegleitgrün

Entlang der Wohnsammelstraße verläuft als Pufferzone zwischen Rad-/Fußweg und Fahrbahn ein mind. 2 m breiter Grünstreifen, der als Wiese angelegt werden kann oder bepflanzt werden kann. Zur Gewährleistung des erforderlichen Pflanzenraumes für die Alleebäume darf die Mindestbreite nicht unterschritten werden.

3.2.2 Private Vorgartenzonen mit halböffentlichem Charakter

Die Vorgartenzonen der Geschosswohnungsbauten sowie auch der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser dürfen nicht eingezäunt werden. Die Flächen sollen dadurch einen halböffentlichen Charakter erhalten und in den Raum der Wohnhöfe integriert sein.

Die Bepflanzung der Vorgartenzonen soll den gleichen Charakter aufweisen wie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen.

3.2.3 Mietergärten an den Geschosswohnungsbauten

Die süd- bzw. südost- und südwestseitigen Flächen entlang der Geschosswohnungsbauten sollen den Mietern im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von 10 m ab Hauptgebäude als Mietergärten mit direktem Ausgang aus der Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Einfriedungen und geschlossene Strauchpflanzungen sind unzulässig, um eine räumliche Abriegelung dieses Bereiches zu vermeiden.

3.2.4 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen überwiegend die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Steppen-Waldreben-Eichenwaldes (Clematida-Quercetum) verwendet werden.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll darauf abzielen, die klimatischen Verhältnisse - insbesondere im Hinblick auf Wind und Temperaturen - sowie die örtlichen Standortbedingungen zu verbessern.

Dies ist vor allem gewährleistet durch die Ergänzung von Windschutzhecken sowie durch die großzügige Pflanzung von Großbäumen (Laubbäumen) und Obstbäumen im öffentlichen Grün.

Auch die geforderte Pflanzung mindestens eines Kleinbaumes pro Garten trägt zur Stärkung dieses flächendeckenden Pflanzsystems bei.

Dabei werden für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe die zu verwendenden Arten festgesetzt, um eine harmonische Einfügung in die Landschaft zu erreichen (Pkt. 13.3.a). Es handelt sich dabei ausschließlich um heimische Arten. Die umgebende Landschaft bietet ein gutes Beispiel für die Arten-, Formen- und Standortvielfalt.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen

sind zusätzliche Arten erlaubt (Pkt. 13.3 b). Diese Grünflächen sind den Wohngebäuden zugeordnet und grenzen nicht an die freie Landschaft.

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird die Verwendung von Pflanzenarten nicht festgesetzt. Es werden jene Pflanzenarten empfohlen, die auch in den Wohnhöfen Verwendung finden. Dabei können auf den privaten Grünflächen auch noch zusätzliche fremde Arten Verwendung finden.

So ist in der Artenverwendung eine Abfolge vorgesehen von den öffentlichen Grünflächen außerhalb der Wohnhöfe, die nur mit heimischen Arten bepflanzt werden, über die öffentlichen Grünflächen in den Wohnhöfen bis zu den privaten Grünflächen, wo auch nichtheimische Arten und Zierpflanzen Verwendung finden können.

3.2.5 Negativliste

Die Negativliste gilt für alle Pflanzbereiche, auch für die privaten Grünflächen. Durch den Ausschluß der in der Negativliste, Pkt. a) genannten Arten (Koniferen) soll eine Verdüsterung der Grünflächen vermieden werden.

Da das zukünftige Wohngebiet direkt an der Grenze zur freien Landschaft liegt, dürfen Säulen-, Kugel- und Trauerformen von Gehölzen sowie rot- und buntlaubige Gehölze nur im Pflanzbereich c) und dort nur in Einzelfällen verwendet werden.

3.2.6 Gestaltung der befestigten Flächen

Generell soll die Bodenversiegelung auf das Mindeste reduziert sein.

Die notwendigen befestigten Flächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet sein. Aus diesem Grund sind für die einzelnen Bereiche verschiedene wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Asphaltbeläge sind nur auf der Wohnsammelstraße zulässig.

Pflasterbeläge sind nur mit gesandeten Fugen zulässig.

Um die Wohnhöfe als Ganzes wirken zu lassen, ist die Anpassung der Beläge auf den privaten Flächen an den Belag zu dem jeweiligen Wohnhof besonders wichtig (Pkt. 13.5 d).

3.2.7 Höhenplan/Freiflächengestaltungsplan

Um die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Wirklichkeit zu gewährleisten, ist mit Abgabe des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan und ein Höhenplan erforderlich. Der Höhenplan kann auch im Freiflächengestaltungsplan integriert sein.