

# STADT EICHSTÄTT

Ausweisung der Sanierungsgebiete Altstadt, Westenvorstadt, Buchtalvorstadt, Ostenvorstadt, Spitalstadt und Frauenberg



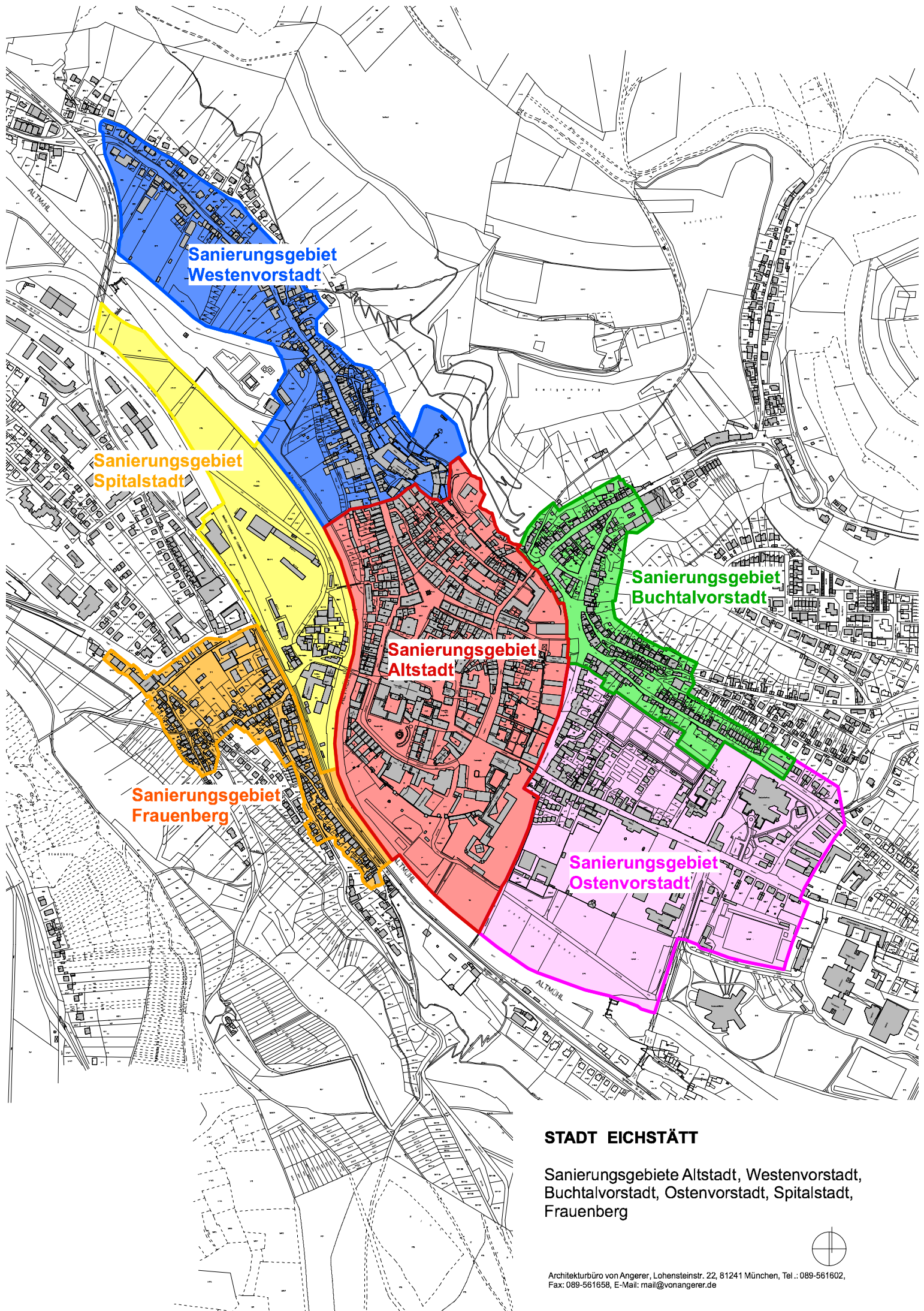


## **STADT EICHSTÄTT**

### **AUSWEISUNG DER SANIERUNGSGEBIETE**

**ALTSTADT, WESTENVORSTADT, BUCHTALVORSTADT,  
OSTENVORSTADT, SPITALSTADT, FRAUENBERG**

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,  
Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658  
E-Mail: [mail@vonangerer.de](mailto:mail@vonangerer.de)



**Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Spitalstadt**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**Sanierungsgebiet  
Buchtalvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Frauenberg**

**Sanierungsgebiet  
Ostenvorstadt**

**STADT EICHSTÄTT**

Sanierungsgebiete Altstadt, Westenvorstadt,  
Buchtalvorstadt, Ostenvorstadt, Spitalstadt,  
Frauenberg



## 1. Vorbemerkung

Bereits seit Mitte der 70er Jahre wurden in Eichstätt erste Sanierungsgebiete zur Sicherung und Aufwertung der historischen Altstadt förmlich festgelegt. Am 27.11.2003 beschloss der Stadtrat die erfolgreichen Sanierungsergebnisse zur Sicherung und Aufwertung der historischen Altstadt von Eichstätt fortzuführen und die erforderlichen Verfahrensschritte für ein großes Sanierungsgebiet "Altstadt" im vereinfachten Verfahren einzuleiten.

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse wurden die Sanierungsziele überprüft und aktualisiert.

Am 10.11.2005 wurde das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" vom Stadtrat beschlossen. Damit verloren die im Sanierungsgebiet liegenden früheren kleinteiligen Sanierungssatzungen ihre Rechtskraft.

Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde das Sanierungsgebiet "Altstadt" in Anpassung an die erfolgte Überarbeitung und Optimierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" (ehemaliges Eisenbahngelände) erstmalig erweitert.

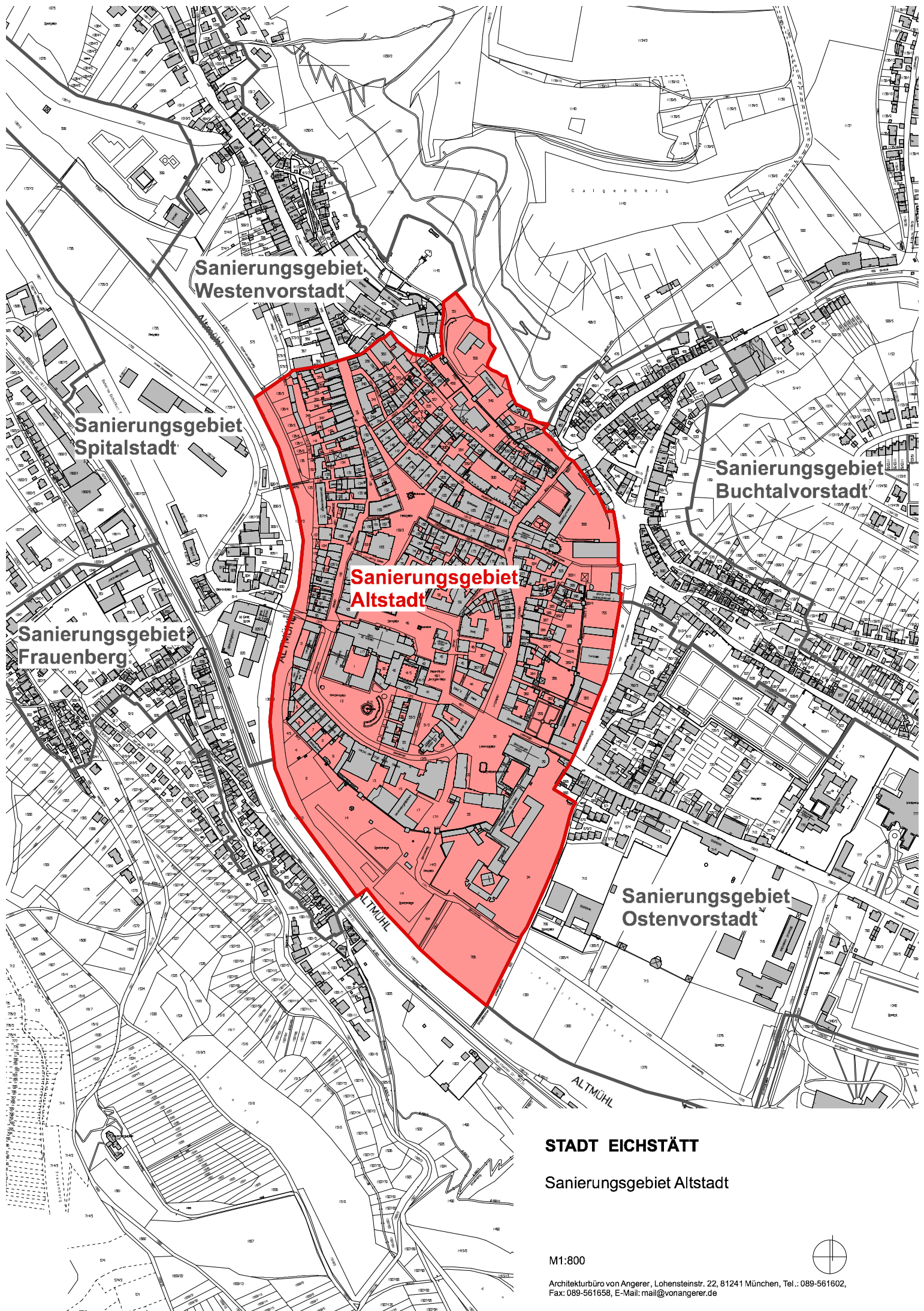
Bei der Durchführung einzelner Maßnahmen und der Vergabe von Fachplanungen hat sich herausgestellt, dass vor allem aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und Problemlagen des Stadtgebietes ein sehr großes Sanierungsgebiet, wie es derzeit besteht, Probleme bei der Umsetzung bringt. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das große Gebiet in Teilgebiete aufzuteilen und neu zu gliedern.

Auf der Grundlage neuer Bestandserhebungen und unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben soll das große Gebiet des bisherigen Sanierungsgebietes "Altstadt" in die folgenden neuen Gebiete aufgeteilt werden:

- Sanierungsgebiet Altstadt
- Sanierungsgebiet Westenvorstadt
- Sanierungsgebiet Buchtalvorstadt
- Sanierungsgebiet Ostenvorstadt
- Sanierungsgebiet Spitalstadt
- Sanierungsgebiet Frauenberg

Für diese einzelnen Sanierungsgebiete werden in der Folge die Satzungstexte mit einer Begründung und den aktualisierten Sanierungszielen aufgelistet.





Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt

Sanierungsgebiet  
Spitalstadt

Sanierungsgebiet  
Buchtalvorstadt

Sanierungsgebiet  
Altstadt

Sanierungsgebiet  
Frauenberg

Sanierungsgebiet  
Ostenvorstadt

**STADT EICHSTÄTT**

Sanierungsgebiet Altstadt

M1:800





**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**  
**SANIERUNGSGEBIETES "ALTSTADT EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der "Altstadt Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet „Altstadt“ der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.



**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ALTSTADT EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Trotz einer Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen, wie der Neugestaltung von Straßen und Platzflächen, und verschiedener qualitativvoller Gebäudesanierungen, bestehen im Umgriff des künftigen Sanierungsgebietes "Altstadt" nach wie vor Mängel in der Oberflächengestaltung bei verschiedenen Straßenräumen, wie z.B. in der Pedettistraße, der Webergasse und der Gabrielstraße. Im Sanierungsgebiet gibt es vereinzelt noch leerstehende Gebäude, die sich meist in einem schlechten Bauzustand befinden. Bei einzelnen Gebäuden weisen lediglich die Fassaden und Dächer einen schlechten Zustand auf. Eine Verbesserung könnte hier mit einer Förderung aus dem Fassadenprogramm erreicht werden.



Der ehemalige Postbetriebshof zwischen Domplatz und Luitpoldstraße bedarf nach der Verlagerung der Postzustellstützpunktes einer Neuordnung. In die Neuordnung sollten auch die zu niedrigen Gebäude nördlich der FINr. 267 und das Gebäude Luitpoldstraße 3 mit einbezogen werden.

Das als Maßstab sprengend gekennzeichnete Gebäude der Telekom in der Webergasse stellt auch einen Missstand im historischen Stadtgefüge dar. Im Zuge der Sanierung sind auch hier Maßnahmen erforderlich.

### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf der Analyse der Mängel werden für die weitere Sanierung im Gebiet "Altstadt" folgende Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk und Gemeinbedarf/Universität im Stadtkern
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Stärkung des zentrumsnahen Wohnen durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Weitere gestalterische Aufwertung des Ensemblebereiches
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten

### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Reduzierung übergroß befestigter versiegelter Flächen
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Freihaltung und Aufwertung der vor der Stadtmauer liegenden Freiflächen entlang der Altmühl (Talaue)

### **3.4 Ziele zu Gewässern**

- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Flusstal der Altmühl
- Erlebarmachung der bestehenden Bachläufe im Stadtgebiet
- Schaffung und Wegverbindungen entlang der Gewässer

### **3.5 Ziele zum Verkehr**

- Attraktivitätssteigerung der Altstadt durch Entlastung vom Autoverkehr
- Verbesserung der Parkplatzsituation durch Schaffung zusätzlicher Parkplätze am Rand der Altstadt
- Neuordnung und gestalterische Aufwertung vorhandener Parkplätze
- Schaffung von Quartiersgaragen zur Reduzierung der Parkplätze im Straßenraum
- Verbesserung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung zusätzlicher Verbindungen über die Altmühl

## **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, ist es zweckmäßig, das Gebiet der historischen Altstadt wie bisher als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 26,7 ha.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiativen fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.



Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt auch in der Sanierung im öffentlichen Raum. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## 5. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Altstadt Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

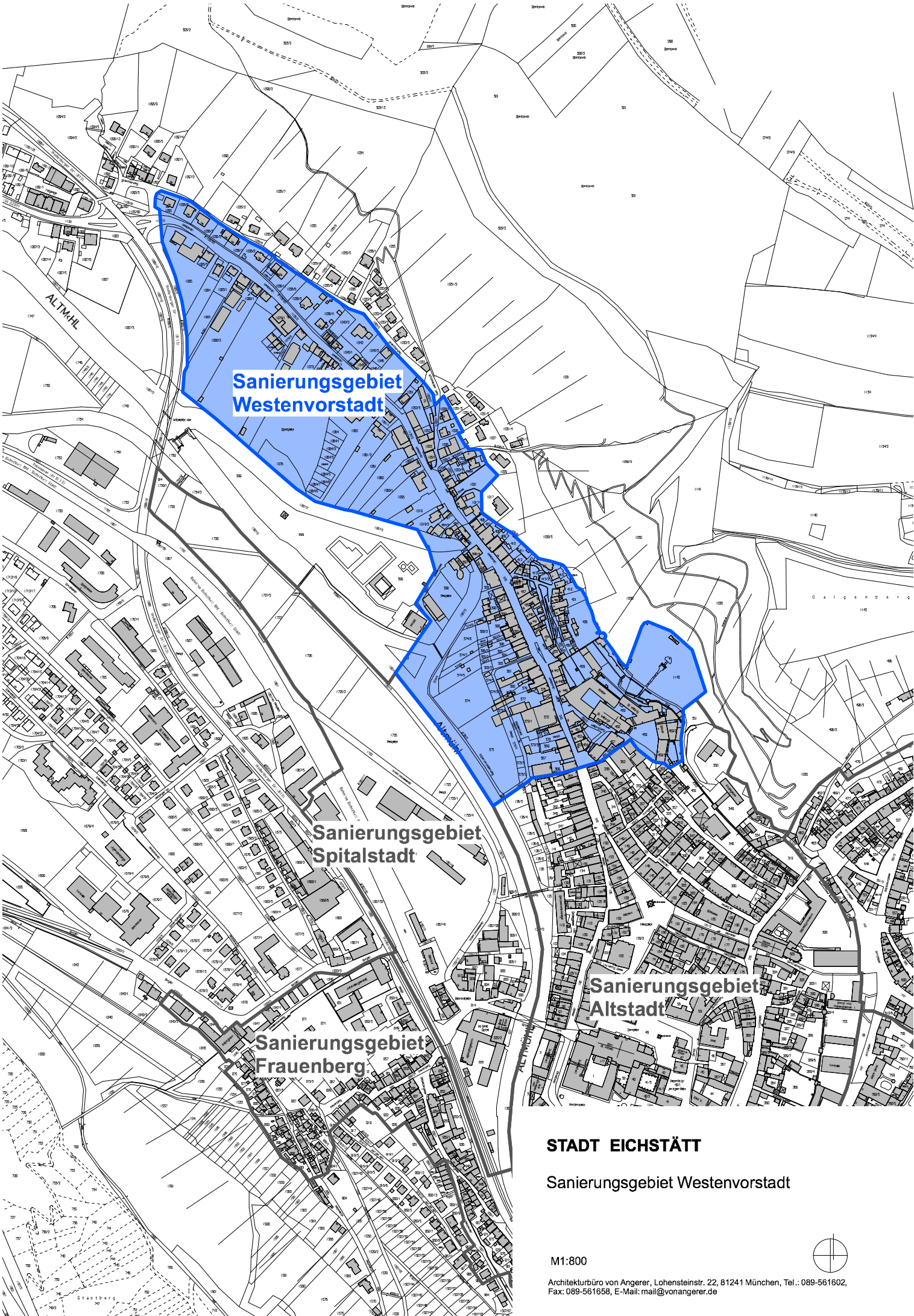
Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



**Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Spitalstadt**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**Sanierungsgebiet  
Frauenberg**

**STADT EICHSTÄTT**

Sanierungsgebiet Westenvorstadt

M1:800

Architekturbüro von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602,  
Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de



**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**  
**SANIERUNGSGEBIETES "WESTENVORSTADT EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der "Westenvorstadt Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet "Westenvorstadt Eichstätt", der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.



**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "WESTENVORSTADT EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Als Ergebnis der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im künftigen Sanierungsgebiet Westenvorstadt folgende Mängel und Probleme festgestellt:

Der gesamte Straßenzug der Westenstraße weist gestalterische Defizite wegen übermäßig großer versiegelter und asphaltierter Flächen auf. Das gleiche gilt für den Walburgweg und den Innenhof bei St. Walburga.

Entlang der Westenstraße befinden sich noch mehrere Gebäude mit leichteren baulichen Mängeln, wie z.B. schadhafte Dächer oder Fassaden. Vereinzelt gibt es noch leerstehende Läden im Erdgeschoss. Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwischen der Westenstraße und der Altmühl noch einzelne störende Gewerbebauten. Auf zwei Grundstücken führen Baulücken zu einer Störung in der Raumstruktur.



### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf dieser Analyse werden folgende Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk und Gemeinbedarf
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Stärkung des zentrumsnahen Wohnen durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)
- Absiedlung störender Gewerbebetriebe vor allem in der Talaue der Altmühl

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten
- Neuordnung ungeordneter Bereiche

#### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Sicherung und Erhalt vorhandener größerer Grünflächen im Bereich der Talaue
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung von Freiflächen durch zusätzliche Fußwege

### **3.4 Ziele zu Gewässern**

- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Flusslauf der Altmühl und ihren Seitenarmen
- Erlebarmachung der bestehenden Bachläufe im Stadtgebiet
- Schaffung von Wegverbindungen entlang der Gewässer

### **3.5 Ziele zum Verkehr**

- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit durch angemessene Gestaltung des Straßenraumes
- Schaffung von Quartiersgaragen zur Reduzierung der Parkplätze im Straßenraum
- Verbesserung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung zusätzlicher Verbindungen über die Altmühl

## **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, das Gebiet der Westenvorstadt als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 16,7 ha.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiativen fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt in der Sanierung im öffentlichen Raum. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## 5. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Westenvorstadt Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

**Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt**

**Sanierungs-  
gebiet  
Spitalstadt**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**Sanierungsgebiet  
Buchtalvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Frauenberg**

**Sanierungsgebiet  
Ostenvorstadt**

**STADT EICHSTÄTT**

Sanierungsgebiet Buchtalvorstadt

M1:800



Architekturbüro von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602,  
Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de



**S A T Z U N G**

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**

**SANIERUNGSGEBIETES "BUCHTALVORSTADT EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der "Buchtalvorstadt Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet „Buchtalvorstadt Eichstätt“ der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.

**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "BUCHTALVORSTADT EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Als Ergebnis der aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen wurden für den Bereich Buchtalvorstadt folgende Mängel und Probleme festgestellt:

Die Straßenzüge am Graben, Buchtal und Rotkreuzgasse sowie die Antonistraße und die Straße am Kugelfang weisen große Defizite durch ihre Oberflächengestaltung auf. Sämtliche Straßenräume sind nahezu vollständig asphaltiert und verleiten damit die Autofahrer zum zu schnellen Fahren. Ein besonderes Problem stellt die Querung für Fußgänger am Graben im Einmündungsbereich der Antonigasse dar. Auch die heute provisorisch installierte Querungshilfe beeinträchtigt das Stadtbild.

Im Rahmen einer Feinuntersuchung wurde für den Straßenzug am Graben und die Einmündungsbereiche bereits eine Vorplanung erstellt. Der erste Bauabschnitt soll bereits im Jahr 2012 umgesetzt werden.

Weitere Probleme ergeben sich durch einzelne teilweise leerstehende Gebäude, die sich auch im schlechten baulichen Zustand befinden. Bei verschiedenen Gebäuden beschränken sich die Mängel ausschließlich auf die Fassadengestaltung und Gestaltung der Dächer. Störungen ergeben sich in Teilbereichen auch durch unschöne Mauern und Einfriedungen. Auch der Grünbereich im Graben weist gestalterische Defizite auf.

### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf dieser Analyse werden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk und Gemeinbedarf
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Stärkung des zentrumsnahen Wohnen durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen

#### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Sicherung und Erhalt vorhandener größerer Grünflächen
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen

### **3.4 Ziele zum Verkehr**

- Reduzierung der Geschwindigkeiten der Fahrzeuge, vor allem im Bereich am Graben durch entsprechende Oberflächengestaltung
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger am Graben
- Neuordnung und gestalterische Aufwertung vorhandener Stellplätze
- Schaffung von Quartiersgaragen zur Reduzierung der Parkplätze im Straßenraum
- Verbesserung des Parkplatzangebotes im Umfeld des Friedhofes
- Verbesserung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes

## **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, einen Großteil des Gebietes der Buchtalvorstadt als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 8,1 ha.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiative fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt auch in der Sanierung im öffentlichen Raum. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## 5. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Buchtalvorstadt Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



**Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Buchtalvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**Sanierungsgebiet  
Ostenvorstadt**

**STADT EICHSTÄTT**

**Sanierungsgebiet Ostenvorstadt**

M1:800

Architekturbüro von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602,  
Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de



**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**  
**SANIERUNGSGEBIETES "OSTENVORSTADT EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der "Ostenvorstadt Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet "Ostenvorstadt Eichstätt", der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.

**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "OSTENVORSTADT EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Als Ergebnis der aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Mängel und Probleme festgestellt:

Mängel bestehen in der Gestaltung der Verkehrsflächen im Bereich der Antonistraße und am Kardinal-Preysing-Platz sowie im Bereich der Kreuzung Universitätsallee/Ostenstraße. Der westlich der Universitätsallee liegende Parkplatz beeinträchtigt die Talaue entlang der Altmühl.

Aufgrund der Vielzahl der universitären Einrichtungen in diesem Gebiet ist das Parkplatzangebot knapp und bedarf einer Neuordnung in Teilbereichen. Dies gilt auch für die Stellplätze im Vorfeld des Krankenhauses. Auch beim Friedhof ist das Stellplatzangebot knapp.



Durch geplante Erweiterungsabsichten beim Krankenhaus besteht ebenfalls Handlungsbedarf im Hinblick auf eine behutsame städtebauliche Entwicklung.

Ein weiterer Mangel besteht durch die ungünstige Erschließungssituation des östlich der Grabmannstraße liegenden Kindergartens. Hier ist eine Neuordnung der Erschließungssituation dringend erforderlich.

Das kleine Gebäude an der Kreuzung Römerstraße / Universitätsallee beeinträchtigt die Raumstruktur des Straßenzuges.

### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf dieser Analyse werden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk und Gemeinbedarf/Universität
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Angebot für Erweiterungsflächen für das Kreiskrankenhaus
- Angebot von Flächen für die künftige Weiterentwicklung der Universität

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten
- Neuordnung ungeordneter Bereiche

### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Sicherung und Erhalt größerer Grünflächen (Altmühlaue)
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung versiegelter Flächen
- Vernetzung von Freiflächen durch zusätzliche Fußwege

### **3.4 Ziele zu Gewässern**

- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Flusslauf der Altmühl
- Schaffung von Wegverbindungen entlang der Gewässer

### **3.5 Ziele zum Verkehr**

- Verbesserung der Parkplatzsituation durch Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Bereich des Krankenhauses und der universitären Einrichtungen sowie beim Friedhof
- Neuordnung und gestalterische Aufwertung vorhandener Parkplätze, vor allem im Bereich der Talaue
- Schaffung von Quartiersgaragen zur Reduzierung der Parkplätze im Straßenraum
- Verbesserung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes

## **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen im Gebiet der Ostenvorstadt vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, den größten Teil des Gebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 26,1 ha. Der östliche Teil des Sanierungsgebietes war im bisherigen Sanierungsgebiet noch nicht enthalten. Aufgrund der anstehenden Maßnahmen ist die Aufnahme jedoch sinnvoll und erforderlich.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiative fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt auch in der Sanierung im öffentlichen Raum. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## **5. Wahl des Verfahrens**

Das Sanierungsgebiet "Ostenvorstadt Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Voreilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

**Sanierungsgebiet  
Westenvorstadt**

**Sanierungsgebiet  
Spitalstadt**

**Sanierungsgebiet  
Frauenberg**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**STADT EICHSTÄTT**

**Sanierungsgebiet Spitalstadt**

M1:800

Architekturbüro von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602,  
Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de



**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**  
**SANIERUNGSGEBIETES "SPITALSTADT EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der "Spitalstadt Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet "Spitalstadt Eichstätt" der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.

**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "SPITALSTADT EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Bei dem Gebiet Spitalstadt handelt es sich neben dem historischen Teil im Süden um das ehemalige Bahngelände. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes und einer intensiven Auseinandersetzung über ein neues Planungskonzept wurde in langen Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Erste Maßnahmen, wie die Anlage von Parkplätzen wurden bereits durchgeführt. Die erste Hochbaumaßnahme befindet sich derzeit in der Realisierung.

Mängel bestehen vor allem im Vorfeld des Bahnhofs und am Bahnhofplatz. Neben dem Bahnhofsgebäude befinden sich auch noch einzelne andere Gebäude in einem verbesserungsbedürftigen Bauzustand.

Auch die Parkplatzflächen und sonstigen Freiflächen zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 13 sind derzeit mangelhaft gestaltet. Diese Flächen befinden sich zum Großteil im Privatbesitz.

### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf der Analyse werden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk und Gemeinbedarf im südlichen Bereich
- Entwicklung eines attraktiven altstadtnahen Wohngebietes
- Angebot attraktiver Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als Ergänzung des Angebotes in der Innenstadt
- Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr durch die Errichtung eines Hotels

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Schaffung einer hochwertigen neuen Siedlung am Altstadtrand
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Anlage eines neuen Platzes zwischen Bahnhof und Altmühl
- Neuordnung ungeordneter Bereiche

#### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Sicherung und Erhalt vorhandener größerer Grünflächen
- Aufwertung der Freiflächen entlang der Altmühl

- Reduzierung größerer versiegelter Flächen
- Vernetzung von Freiflächen durch zusätzliche Fußwege

### **3.4 Ziele zu Gewässern**

- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Flusslauf der Altmühl und ihren Seitenarmen
- Schaffung von Wegverbindungen entlang der Gewässer

### **3.5 Ziele zum Verkehr**

- Verbesserung der Parkplatzsituation durch Schaffung zusätzlicher Parkplätze am Rand der Altstadt
- Verbesserung des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs durch Errichtung eines attraktiven Busbahnhofs
- Schaffung von Quartiersgaragen zur Reduzierung der Parkplätze im Straßenraum
- Verbesserung, Vernetzung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung zusätzlicher Fuß- und Radwegverbindungen über die Altmühl

## **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen im Gebiet der Spitalstadt vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, das Gebiet als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 11,5 ha.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiative fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt in der Sanierung im öffentlichen Raum. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## 5. Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Spitalstadt Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister



**Sanierungsgebiet  
Spitalstadt**

**Sanierungsgebiet  
Altstadt**

**Sanierungsgebiet  
Frauenberg**

**STADT EICHSTÄTT**

Sanierungsgebiet Frauenberg

M1:800



Architekturbüro von Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602,  
Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de



**S A T Z U N G**

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES**

**SANIERUNGSGEBIETES "FRAUENBERG EICHSTÄTT"**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 16.02.2012 erlässt die Große Kreisstadt Eichstätt folgende Satzung:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich "Frauenberg Eichstätt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet "Frauenberg Eichstätt", der Großen Kreisstadt Eichstätt festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 und 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.

**§ 3**  
**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen verlieren mit Rechtskraft der neuen Satzung ihre Gültigkeit.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und endet 15 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am ..... und im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eichstätt.

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "FRAUENBERG EICHSTÄTT"**

#### **1. Ausgangssituation**

Bereits im Jahr 1972 beschloss der Stadtrat für die historische Altstadt mit ihren Vorstädten Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Für Teilbereiche wurden ergänzende Untersuchungen in den Folgejahren erstellt.

Im Hinblick auf die Ausweisung eines größeren Sanierungsgebietes für die Altstadt von Eichstätt einschließlich ihrer Vorstädte wurden im Jahr 2004 die Vorbereitenden Untersuchungen aktualisiert und darauf aufbauend am 02.12.2004 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt" als Satzung beschlossen. Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde dieses Sanierungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 "Spitalstadt" erstmals erweitert.

Wegen der unterschiedlichen Planungsanforderungen in den einzelnen Sanierungsgebieten und aus vergaberechtlichen Gründen hat sich die Beibehaltung eines sehr großen Sanierungsgebietes als problematisch erwiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, das bisher sehr große Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 85 ha in kleinere Gebiete aufzuteilen. Die Abgrenzung dieser Gebiete folgt in Anlehnung an die historische Entwicklung der Stadt. Daraus ergeben sich neben dem Sanierungsgebiet Altstadt, das die eigentliche Kernstadt umfasst, Sanierungsgebiete für die einzelnen Vorstädte im Norden, Osten und Westen.

#### **2. Mängel und Konfliktbereiche**

Als Ergebnis der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Mängel und Probleme festgestellt:

Mängel in der Straßenraumgestaltung bestehen in den Straßenzügen Frauenberg und Sebastiansgasse. Der Straßenraum wird hier durch übergroße befestigte Flächen beeinträchtigt.

Weitere Mängel ergeben sich durch teilweise in schlechtem Bauzustand befindliche Gebäude und durch einzelne Leerstände. Mangelhaft gestaltete Mauern und Einfriedungen beeinträchtigen in diesem Gebiet ebenfalls das Stadtbild.

### **3. Sanierungsziele**

Aufbauend auf dieser Analyse wurden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

#### **3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur**

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Stärkung des zentrumsnahen Wohnen durch Verbesserung des Wohnumfeldes

#### **3.2 Ziele zur Stadtgestalt**

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Berücksichtigung der historischen Baustruktur im Hinblick auf Gebäudestellung, Straßenverlauf und Sichtbeziehungen
- Gestalterische, funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten

#### **3.3 Ziele zum Freiraum**

- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen

#### **3.4 Ziele zum Verkehr**

- Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Straßenräume und vorhandener Parkplätze
- Verbesserung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes

#### **4. Umgriff des Sanierungsgebietes**

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen im Gebiet Frauenberg vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, das Gebiet als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,3 ha.

Diese Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiative fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Stadt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt auch in der Sanierung im öffentlichen Raum. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Stadtkern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich die Stadt eine weitere Erhöhung der Attraktivität des historischen Stadtzentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen und die Sanierung bzw. eventuelle Erneuerung von Gebäuden, die sich heute in schlechtem Zustand befinden, wichtig.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

#### **5. Wahl des Verfahrens**

Das Sanierungsgebiet "Frauenberg Eichstätt" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz ausgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).



xDie Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt, eventuell für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Eichstätt, den .....

.....  
Andreas Steppberger, Oberbürgermeister