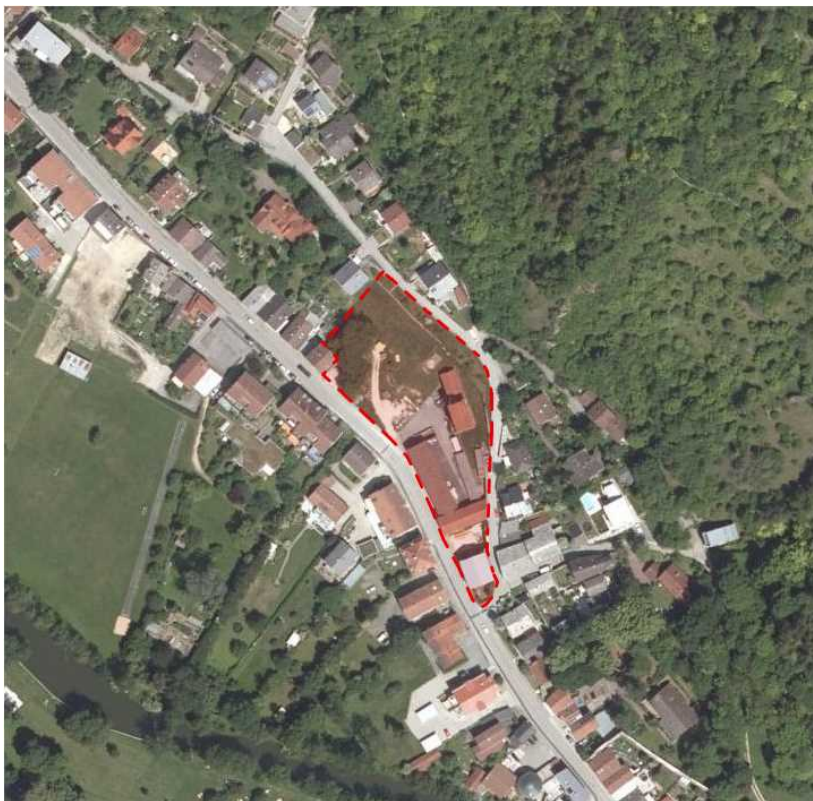


# GROSSE KREISSTADT EICHSTÄTT

## Landkreis Eichstätt



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71  
„Wohnanlage Fränkisches Überlandwerk Westenstraße“  
der Großen Kreisstadt Eichstätt  
Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**



Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....

Josef Grienberger

**DÖMGES**  
ARCHITEKTEN

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg  
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6  
info@doemges.ag doemges.ag

Eichstätt, den 12.11.2020 - SATZUNG

## Inhalt

<b>1. Planungsvoraussetzungen und Ausgangssituation</b> .....	3
<b>1.1. Allgemeines</b> .....	3
<b>1.2. Geltungsbereich</b> .....	4
<b>1.3. Eigentumsverhältnisse</b> .....	4
<b>1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen</b> .....	4
<b>1.5. Anlass und Ziel der Planaufstellung</b> .....	6
<b>2. Plangebiet</b> .....	8
<b>2.1 Lage im Stadtgebiet</b> .....	8
<b>2.2 Gebäudebestand und Nutzung</b> .....	8
<b>2.3 Verkehr, Fuß- und Radwege</b> .....	8
<b>2.4 Emissionen / Immissionen / Altlasten</b> .....	8
<b>2.5 Natürliche Grundlagen</b> .....	9
<b>2.6 Denkmalschutz</b> .....	10
<b>3. Inhalt der Planung</b> .....	12
<b>3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise</b> ...	12
<b>3.2 Garagengeschosse</b> .....	15
<b>3.3 Standort für Versorgungsanlagen</b> .....	16
<b>3.4 Grünordnung</b> .....	16
<b>3.5 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	17
<b>3.6 Verkehrliche Erschließung</b> .....	18
<b>3.7 Feuerwehr</b> .....	19
<b>3.8 Ver- und Entsorgung</b> .....	19
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	21
<b>4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</b> .....	21
<b>4.2 Verkehr</b> .....	21
<b>4.3 Ver- und Entsorgung</b> .....	21
<b>4.4 Auswirkungen auf Natur und Artenschutz</b> .....	21
<b>4.5 Soziale Auswirkungen</b> .....	22
<b>4.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild</b> .....	22
<b>5. Planungsstatistische Zahlen</b> .....	22

## 1. Planungsvoraussetzungen und Ausgangsituation

### 1.1. Allgemeines

Am 27.06.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnanlage Fränkisches Überlandwerk Westenstraße“ gefasst. Demnach sollen die im Geltungsbereich liegenden Brach-, Grün- und die ehemaligen Betriebsanlageflächen der Fränkischen Überlandwerke für eine Wohnnutzung aktiviert und wieder nutzbar gemacht werden. Da es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann von einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Machbarkeitsstudie (Bauvoranfrage) vom 11.02.2019 bildet als städtebaulicher Entwurf die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung aus mehreren Baukörpern. Im unteren südlichen Abschnitt fassen zwei Hof-Ensembles die Westenstraße, im oberen nördlichen Bereich sind Punkthäuser vorgesehen, die einen angemessenen Übergang zur nördlichen Bebauung sicherstellen sollen. Die verkehrliche Erschließung soll gemäß Machbarkeitsstudie mit einer Zu- und Abfahrt über die Westenstraße und einer Not-Zufahrt vom Wintershofer Weg erfolgen.



Abbildung 1: Lageplan aus Machbarkeitsstudie, o.M. (Quelle: Dömges Architekten)

## 1.2. Geltungsbereich

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1048, 1051, 1052, 1052/2, 1052/3, 1053 und 1054 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

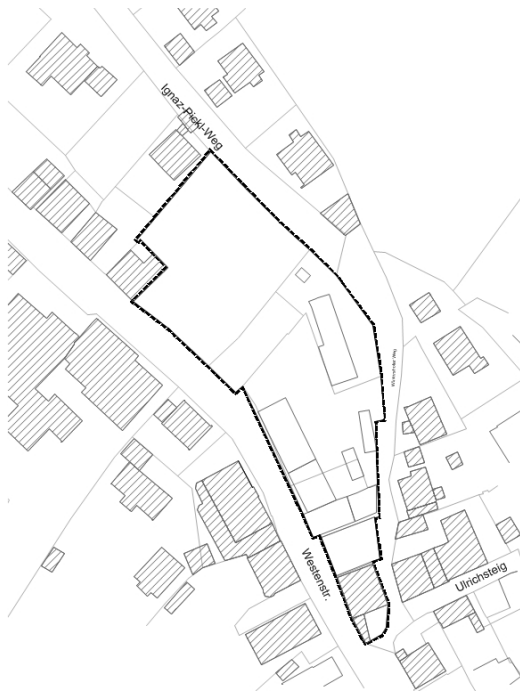


Abbildung 2: Geltungsbereich

## 1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Besitz der Stadtwerke Versorgungs-GmbH Eichstätt.

## 1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

### Verfahren

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden nicht überschritten. Das Bauleitplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

### Regional- und Landesplanung

Gemäß LEP 2013 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zu-

rückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastruktur (LEP 2013 3.2 (B)).

Die Stadt Eichstätt liegt gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10, Mai 2013) an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Ingolstadt – Eichstätt – Weibenburg, sowie innerhalb des allgemein ländlichen Raumes. Die Stadt Eichstätt ist dabei als Mittelzentrum dargestellt.

Für die Stadt Eichstätt lassen sich aus dem Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze ableiten.

#### Teil A 1. (G) Ländlicher Raum

Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.

#### Teil B 1. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis steht.

Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eichstätt, rechtswirksam seit dem 14.07.2006, sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt (Quelle: Stadt Eichstätt)

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Eichstätt vom April 2014 können die folgenden planungsrelevanten Zielaussagen und Maßnahmen entnommen werden:

- Aufwertung der Westenstraße zur Stärkung der Altstadt von Eichstätt
- Schaffung von neuen Wohnungsangeboten durch die Aktivierung von Baulücken sowie durch die Reaktivierung von Leerständen in innerstädtischer Lage

Zur Architektur / Gestaltung lautet der Grundsatz aus dem Leitbild des "ISEK Eichstätt 2020":

"Neben der historischen Bausubstanz besitzt Eichstätt vorbildliche Objekte zeitgenössischer Architektur - beginnend mit den Gebäuden der Katholischen Universität. Das spannungsvolle Miteinander von Neu und Alt soll erhalten und gefördert werden."

### **1.5. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Neuordnung der innerstädtischen Grundstücke. Mit ihm wird eine Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Betriebsflächen des Fränkischen Überlandwerkes und die Aktivierung der westlich davon liegenden Brachflächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Damit wird auch ein erklärtes Ziel des ISEK „Eichstätt 2020“, die Bereitstellung und Nachverdichtung geeigneter innerstädtischer Wohnbauflächen, aktiv umgesetzt. Die geplante Nachverdichtung ist politischer Wille, um den Flächenverbrauch zu verringern. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landesplanung.

Zur Lösung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Fragen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zur Ordnung und Festsetzung der Lage

und Größe der Baumassen in Bezug zum Bestand im Quartier erforderlich. Die große Kreisstadt Eichstätt erkennt die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und plant daher im gegenständlichen Bereich einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB für ein Wohngebiet aufzustellen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der historischen Kernstadt und wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- Im Norden durch den Ignaz-Pickl-Weg (Flurnummer 1093/2) sowie die Flurnummer 1046 und 1046/1
- Im Osten durch den Wintershofer Weg (Flurnummer 1062/2)
- Im Süden und Westen durch die Westenstraße (Flurnummer 1125/2)

### **2.2 Gebäudebestand und Nutzung**

Das Planungsgebiet umfasst die Hauptgebäude Westenstraße Nr. 96, 98, 104 und 108 mit zugehörigen Nebengebäuden am Wintershofer Weg.

Bei den Gebäuden mit der Hausnummer 96 und 98 und dem Gebäuden auf den Flurstücken 1052 und 1052/2 handelt es sich um Betriebsflächen der ehemaligen Fränkischen Überlandwerke aus den 1960er-Jahren, die seit längerer Zeit leer stehen und nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Wohn- und Geschäftshäuser entsprechen. Das Gebäude mit der Hausnummer 94 ist ein denkmalgeschütztes Scheunengebäude, welches ebenfalls leer steht. Das Gebäude, das auf dem Flurstück 1052/2 steht, wird derzeit als Trafostation genutzt. Aufgrund des sehr hohen Sanierungs- und Umbauaufwandes zur Realisierung einer Nutzung mit aktuellen Ansprüchen an das Raumprogramm ließ sich jedoch keine wirtschaftlich tragfähige Lösung für das Bestandsgebäude finden.

### **2.3 Verkehr, Fuß- und Radwege**

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m nördlich von dem historischen Altstadt kern Eichstätt entfernt und ist vollständig in das vorhandene Straßennetz integriert. Es wird im Westen von der Westenstraße (Tempo 50) und im Osten vom Wintershofer Weg (Tempo 30) erschlossen. An der Westenstraße führt eine Zu- und Abfahrt auf das ehemalige Betriebsgelände der Fränkischen Überlandwerke. Entlang der Westseite des Stadtgrabens führt derzeit jedoch kein Gehweg.

### **2.4 Emissionen / Immissionen / Altlasten**

#### Trafostation

Auf der Flurnummer 1052/2 am Wintershofer Weg betreiben die Stadtwerke Eichstätt eine Trafostation, die in das Mittelspannungsnetz 20KV der Stadt Eichstätt eingebunden ist. Über die Trafostation wird das umliegende Niederspannungsnetz gespeist.



### Schallimmissionen

Durch die reduzierten Fahrtgeschwindigkeiten an den beiden innerörtlichen Straßen ist mit keiner erhöhten Belastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.

Es bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 von Seiten des Immissionsschutzes.

### Altlasten

Der Rückbau bedarf einer Überwachung, da das überplante, teilweise noch mit Gebäuden versehene Grundstück vormals eine gewerbliche Nutzung aufwies und es teilweise mit Altlasten beaufschlagt war. Dem Landratsamt Eichstätt - Sachgebiet Umweltschutz - ist das Rückbaukonzept inklusive Altlastenbehandlung zur Prüfung vorzulegen. Der Beginn der Wohnbebauung im Bereich des gewerblich genutzten Teils (mit Altlasten) bedarf der Freigabe durch das Landratsamt Eichstätt - Sachgebiet Umweltschutz.

## **2.5 Natürliche Grundlagen**

### Topografie

Das Gelände fällt von Nord-Ost nach Süd-West stark ab. Der Höhenunterschied liegt im Mittel bei ca. 4,50 Meter, maximal bei ca. 11 Metern. Die Topografie wird im Wesentlichen unterhalb des Wintershofer Weg bzw. Ignaz-Pickl-Weg über bestehende Stützmauern aufgefangen.

### Boden, Geologie und Hydrologie

Untersuchungen zum Boden und Grundwasser sind ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Bei Starkregenereignissen ist die Abführung von Gefällewasser zu berücksichtigen.

### Grünbestand

Im Geltungsbereich befindet sich ein (nicht geschützter) Einzelbaum (Wallnussbaum). Dieser soll erhalten werden (sh. hierzu auch Kap. 3.4).



Abbildung 4: Blick auf das Areal von der Westenstraße aus

## 2.6 Denkmalschutz

### Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal D-1-76-123-467 Scheune (Stadel), traufständiger, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Kalkplattendach, Bruchstein und Fachwerk, aus dem Jahr 1697/99, Adresse: Westenstraße 94, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.



Abbildung 5: Baudenkmal

### Bodendenkmäler

Der topografisch tiefergelegene Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans, entlang der Westenstraße, ist vom Bodendenkmal D-1-7033-0082 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der äußeren Westenvorstadt von Eichstätt betroffen.

Alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

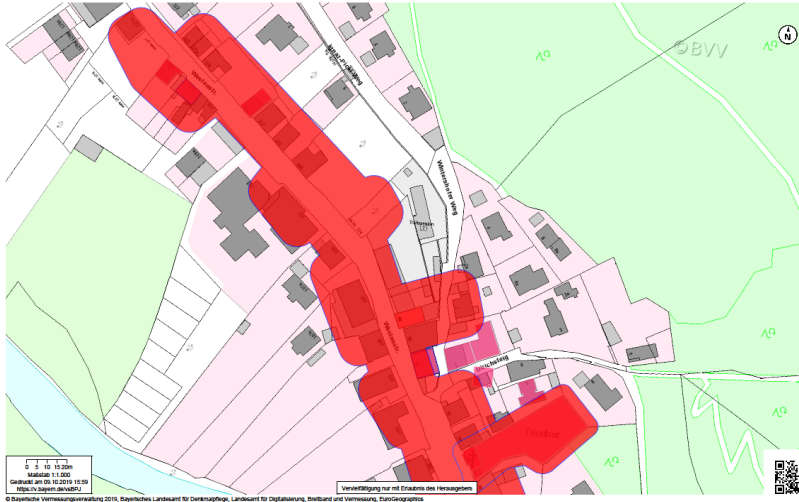


Abbildung 6: Bodendenkmäler (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Euro Geographics)

### **3. Inhalt der Planung**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise**

##### Art der baulichen Nutzung

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eichstätt, rechtswirksam seit dem 14.07.2006, sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Darstellung muss nicht geändert werden.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In den Hauptbereichen des Geltungsbereichs mit der neu geplanten Wohnbebauung (WA1 und WA2) sind gemäß der Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In WA1 und WA2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Diese Nutzungen sind im Einzelfall als Beimischung möglich, ohne die Gebietseigenart zu stören. Durch die Ausnahmeregelung kann je nach Einzelfall individuell entschieden werden.

Im Bereich des Baudenkmals (WA3) ist die Art der Nutzung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ohne abweichende Festsetzungen zulässig, um die Aktivierung des Baudenkmals innerhalb des zulässigen Rahmens der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen und zu fördern.

##### Maß der baulichen Nutzung und notwendige Stellplätze

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine angemessene bauliche Dichte und stellen die Einfügung der künftigen Baustrukturen in die Umgebung sicher.

Den Bezugsrahmen - auch für die Höhenentwicklung - würde ohne B-Plan der § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang be-

bauten Ortsteile" bilden. Das durch diese Rechtsgrundlage notwendige „Einfügen“ der künftigen Bebauung bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Geschosigkeit der umgebenden Bebauung aufgenommen werden muss. Ein "Einfügen" ist auch bei höheren Gebäuden, als in der Umgebung vorhanden aufgrund richterlicher Entscheidungen regelmäßig gegeben. Zudem entfalten die bestehenden Gebäude wie das Trafogebäude eine sog. "Nachprägung": deren Höhenentwicklung würde bei Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch auch in die Betrachtung mit einbezogen. Die geplanten Punkthäuser als höchste der geplanten Gebäude orientieren sich am best. Trafogebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien und -grenzen), eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die jeweils in den Bauräumen maximal zulässige Wandhöhe bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,4 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. Dazu zählen auch die im Geltungsbereich festgesetzten Garagengeschosse. Dadurch wird ermöglicht, einen Großteil der notwendigen Stellplätze auf dem Niveau der Westenstraße unterzubringen, ohne, dass diese oberirdisch zu dominant in Erscheinung treten. Der durch den Bebauungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad bewegt sich im zulässigen Rahmen der gesetzlichen Regelungen (Baunutzungsverordnung) und entspricht dem Versiegelungsgrad vergleichbarer Wohngebiete.

Der Bebauungsplan trifft keine von der Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt abweichenden Regelungen. Folgende Berechnung zeigt die notwendige Zahl der Stellplätze bei angenommener Realisierung des Testentwurfs:

Im Testentwurf sind folgende Wohnungen geplant:

Geschoßwohnungsbauten:

18 x 1-Zimmer-Whg ergibt  $18 \times 1 = 18$  STP (1-Zimmer-Whg unter 40 m<sup>2</sup> WF)

12 x 2-Zimmer-Whg ergibt  $12 \times 1,5 = 18$  STP (2-Zimmer-Whg 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> WF)

3 x 3-Zimmer-Whg ergibt  $3 \times 1,5 = 4,5$  STP (3-Zimmer-Whg 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> WF)

Freistehende Punkthäuser mit je max. 2 WE:

4 x EFH ergibt  $4 \times 4 = 16$  STP (4 STP je EFH bei 2 WE - Maximalfall!)

Gesamtsumme STP nach Satzung: 57 STP

Die Besucher-STP sind hier enthalten. Es sind keine Besucher-STP außerhalb des Planungsgebiets notwendig.

Im Testentwurf sind folgende Stellplätze geplant:

In den beiden Tiefgaragen: (25 + 19 STP): 44 STP

Offene STP an den Punkthäusern: 12 STP

Gesamtsumme STP Testentwurf: 56 STP Es ergibt sich im Testentwurf also fast die notwendige Zahl der Stellplätze. Bei der Durchplanung muss die notwendige Zahl der Stellplätze nach der städtischen Satzung eingehalten werden.

Es sind bis zu drei Vollgeschoße zulässig. In der Umgebung des Baugebietes befinden sich mehrere Gebäude mit 3 Vollgeschoßen. Die vier Einzelhäuser (Punkthäuser) erhalten zu den 3 zulässigen Vollgeschoßen jeweils ein Dachgeschoß, das aber die maximal zulässige Wandhöhe und die zulässigen Dachneigungen einhalten muss. Somit ist eine niedrigere optische Höhenentwicklung der Baukörper sichergestellt. Die Anordnung der Punkthäuser im Hang kann je nach Planung dazu führen, dass das unterste Geschoß baurechtlich kein Vollgeschoß darstellt.

Für die einzelnen Baufenster werden maximale Wandhöhen festgesetzt. Der Bezugspunkt ist dabei 390,50 m üNN. Dies entspricht der Höhenlage Oberkante Straße im Mittel der Westenstraße. Der Bezug auf einen nachprüfbaren Höhenbezugspunkt stellt die Klarheit der Höhenfestsetzung sicher. Ein Bezug auf das vorhandene Gelände wäre unpraktikabel, da diese im Zuge der Baumaßnahme verändert wird. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe wird eine verträgliche Höhenentwicklung im topografisch stark bewegten Gelände sichergestellt. Bei zulässigen Wandhöhen ist Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

Die vier geplanten Punkthäuser im WA2 sollen Einfamilienhaus-Charakter erhalten. Es wird daher festgesetzt, dass im WA2 je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird beabsichtigt die vorhandene städtebauliche Struktur in ihrer Körnung und Baukörperstellung weiterzuentwickeln. Dafür werden in dem an der Westenstraße liegende Bereich zwei Hofensembles angeordnet, die in ihrer räumlichen Wirkung der umliegenden Bebauung entsprechen. Im darüber liegenden Bereich unterhalb des Ignaz-Pickl-Weges werden vier Baufenster für Punkthäuser gebildet, die einen angemessenen, aufgelockerten Übergang in den Hangbereich sicherstellen sollen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baulinien stellen die Einhaltung von städtebaulich sinnvollen Gebäudefluchte zu den umgebenden Straßenräumen sicher.

Untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Bayerischer Bauordnung (BayBO) dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenzen hinaus errichtet werden. An den festgesetzten Baulinien

sind vorspringende untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker etc. nicht zulässig. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sind auch an Baulinien zulässig, um diese regelmäßig auftretenden Bauteile auch an Baulinien zu ermöglichen.

Zusätzlich sind den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen Garagengeschosse zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden abweichende Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind über die Grundrissgestaltung sicherzustellen und wurden im Rahmen der o.g. Machbarkeitsstudie (sh. Kap 1.1) überschlägig nachgewiesen. Ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sind sichergestellt. Nach Außen - zu Fremdgrundstücken werdend die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene planerische Flexibilität und ist im städtebaulichen Maßstab betrachtet akzeptabel, da die Bebauungsstruktur von den Hauptgebäuden und den dafür vorgesehenen Bauräumen gebildet wird.

#### Dachform und Firstrichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO werden Dachformen und Firstrichtungen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird dabei in zwei Zonen unterschieden. Für Gebäude entlang der Westenstraße werden entsprechend der umliegenden Bebauung Satteldächer mit flacherer Neigung festgesetzt. Gebäudeteile im Bereich der Straßenflucht sind dabei giebelständig auszuführen. Die vier Einzelhäuser (Punkthäuser) in der oberhalb liegenden Zone erhalten ein Dachgeschoß mit ortstypischen flach geneigten Satteldächern. Die Firstrichtungen werden hier wie in der Umgebung ortstypisch senkrecht zum Hang festgesetzt.

#### Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Struktur der umliegenden Bebauung. Es wird daher eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

### **3.2 Garagengeschosse**

Es werden Garagengeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO festgesetzt. In den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sind Garagengeschosse zulässig, die zur Westenstraße hin oberirdisch in Erscheinung treten. Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. In Garagengeschossen sind neben Stellplätzen auch Technikflächen und Kellerräume zulässig. Die Optik der zur Westenstraße sichtbaren

Außenwände der Garagengeschosse wird durch eigene Festsetzungen geregelt (sh. hierzu 3.5).

### **3.3 Standort für Versorgungsanlagen**

Die Stadtwerke Eichstätt Versorgungs-GmbH beabsichtigt die Verlegung der vorhandenen Trafostation von der Flurnummer 1052/2 auf die Flurnummer 1054. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ein Standort für eine Versorgungsanlage - Elektrizität festgesetzt.

Auf der Flurnummer 1051 befindet sich ein Jurastadel, der als Baudenkmal D-1-76-123-467 in die Denkmalliste eingetragen ist. Für den stark sanierungsbedürftigen Stadel liegt ein Sicherungskonzept von der Grad Ingenieurplanungen GmbH vor. Mit den Sicherungsmaßnahmen wurde bereits begonnen.

Das ehemalige Scheunengebäude wird durch die Stadtwerke vollumfänglich, grundlegend und denkmalgerecht saniert. Der als Lager errichtete Stadel lässt sich auf Grund der geschlossenen Gebäudehülle und dem Holztragwerk, das für mehrere Lagerebenen mit niedrigen lichten Höhen ausgelegt ist - unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange - nicht für eine Wohnnutzung umbauen. Die Stadtwerke Eichstätt planen die Unterbringung der neuen Trafostation in einem Teil des Erdgeschosses. Dieser neue Standort liegt netzlogistisch günstig an der Mittelspannungsleitung im Bereich der Westenstraße. Wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz werden nicht notwendig. Die Trafostation kann bei Sanierung der Gebäudehülle als eigenständige Anlage in diese eingebracht werden, ohne in die Substanz einzugreifen. Die weiteren Geschosse sollen, analog der historischen Situation, wie bisher als Lagerflächen genutzt werden. Zum geplanten Vorhaben wurde bereits eine Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) eingeholt, die dem Vorhaben gegenüber positiv ausfiel.

### **3.4 Grünordnung**

Zur Sicherung der des freiräumlichen Charakters und einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Der Erhalt des Walnussbaums ist ein Planungsziel der Stadt und ist daher als zu erhalten verbindlich festgesetzt. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, die aber nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sind.

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Teile der Garagengeschosse sind mindestens zu 50% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht sollte hier im Mittel mind. 30 cm betragen.



Pro Bauraum ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 6 der Hinweise zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Wahrung des typischen Ortsbildes werden Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO) erlassen.

Zur Architektur / Gestaltung lautet der Grundsatz aus dem Leitbild des "ISEK Eichstätt 2020":

*"Neben der historischen Bausubstanz besitzt Eichstätt vorbildliche Objekte zeitgenössischer Architektur - beginnend mit den Gebäuden der Katholischen Universität. Das spannungsvolle Miteinander von Neu und Alt soll erhalten und gefördert werden."*

Es werden daher bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) getroffen, die zum Einen der Lage im Vorstadtbereich von Eichstätt entsprechen, zum anderen auch zeitgemäße Architektur und eine zeitgemäße Interpretation regionaltypischer Bauformen ermöglichen:

#### Fassaden

Außenwände der Wohngebäude sind verputzt auszuführen. Alternativ sind Holzverkleidungen - auch in Teilbereichen der Fassaden - zulässig. Diese Oberflächenmaterialien sind in der regionaltypischen Bebauung vorherrschend.

Davon abweichend müssen die frei sichtbaren Außenwandflächen von Tiefgaragen, Untergeschossen etc. entlang der Westenstraße folgende Oberflächenqualität erhalten:

- gestockte oder sandgestrahlte oder scharierte Oberfläche  
oder alternativ
- Vorsatzschale aus Naturstein oder Naturstein-Vorhangfassade.

Die sichtbaren Außenwandflächen der Garagengeschoße sind geschlossen zu gestalten. Es sind nur notwendige Öffnungen für Lüftung und Rettungswege zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die sichtbaren Außenwände der Tiefgaragen den Charakter der in der hängigen Vorstadt häufig vorkommenden Stützmauern erhalten (sh. Abbildung 7).

Natursteinflächen entsprechen dem vorherrschenden Erscheinungsbild der Erdgeschosszonen mit darüber liegenden Gartenbereichen entlang der Westenstraße und stellen eine Einfügung der Neubauten in die Umgebung sicher. Bei Natursteinen sind Kalksteine aus der Region zu bevorzugen um die regionaltypische Materialität zu erhalten.

### Dächer

Satteldächer sind mit einer Neigung zwischen 15° und 25° auszuführen und mit naturroten oder naturgrauen, nicht engobierten Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Das flacher geneigte Satteldach entspricht der traditionellen Dachform von Wohnhäusern im Raum Eichstätt (resultierend aus der Platten-Deckung). Diese Dachform und -neigung ist auch beim Baudenkmal im Geltungsbereich vorhanden (sh. Abbildung 5).

Dachgauben und Dacheinschnitte sind aufgrund der flachen Dachneigung der Satteldächer unzulässig und aufgrund der maximal zulässigen Wandhöhen nicht notwendig. Gauben sind bei den regionaltypischen flachen Dächern untypisch.

Zulässig sind Dachoberlichte wie z.B. Firstverglasungen. Diese stören die ruhige Dachlandschaft nicht und ermöglichen zusätzliche Belichtung der Dachgeschoße.

Da die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers ist, werden diese „vereinheitlichenden“ Vorgaben zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild und zur Einfügung in die umgebende Bestandsbebauung beitragen.



Abbildung 7: Beispiele der vorherrschenden Gestaltungsprinzipien in der Umgebung

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

Es werden keine Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung ist in den dem Bebauungsplan nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierzu können die bestehenden umgebenden Erschließungsstraßen an den im Planteil festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereichen herangezogen werden. Eine mögliche Lage der inneren (privaten) Erschließungsfläche (mit Stellplätzen und möglicher Lage der TG-Zufahrten) aus der Machbarkeitsstudie wird zur Verdeutlichung der Planung als Hinweis im Planteil dargestellt.

Eine Befahrung des Grundstücksinneren durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist nicht vorgesehen. Die Geschosßwohnungen werden Sammel-Müll-Gefäße erhalten. Im Zufahrtsbereich an der Westenstraße ist eine annähernd ebene Fläche geplant, auf der die Müllgefäße am Tag der Abholung bereitgestellt werden können.

Die Zufahrt über den Wintershofer Weg ist nur eine Notzufahrt und wird als solche festgesetzt - also rechtlich gesichert. Weitere Zufahrten von Ignaz-Pickl-Weg und Wintershofer Weg in das Plangebiet werden im B-Plan explizit ausgeschlossen.

### **3.7 Feuerwehr**

Zu beachten ist die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr. Der Nachweis des Brandschutzes ist Teil der dem Bebauungsplan nachgeschalteten Genehmigungsverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass für Aufenthaltsräume, die nicht von der Drehleiter aus erreicht werden können, die Rettung per Steckleiter nur bis 7 m Höhe erfolgen kann. Alternativ ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen. Die Höhe von 7,0 m bei der Steckleiter bezieht sich auf Differenz "Oberkante Oberster Fußboden zu umliegenden Gelände" - ein Punkt mit entsprechender Lage eines Fensters reicht aus. Die Planung der Punkthäuser ist in dieser Form möglich, da sie wahrscheinlich hinten im Gelände stehen werden. Falls diese Höhe nicht eingehalten werden kann ist ggf. eine Anleiterung mit der Drehleiter mit entsprechenden Aufstellflächen etc. zu planen. Dies ist in den nachgeschalteten Genehmigungsplanungen nachzuweisen.

Die geplante Zufahrt über den Wintershofer Weg ist zusätzlich zur Hauptzufahrt in der Westenstraße Notzufahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge und wird als solche festgesetzt - also rechtlich gesichert.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Das Quartier kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

#### Abwasser:

Die Entsorgung kann über die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Westenstr. sichergestellt werden. Im Bereich des Baufelds sind ausreichend Stutzen für den Anschluss an den dortigen Kanal vorhanden. Diese sind zu verwenden. Die Entwässerungsplanung ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

#### Stromversorgung:

Auf dem Gelände befindet sich bereits eine Trafostation für die Stromversorgung. Diese muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen an einem geeigneten Standort neu errichtet

werden. Für die Stromversorgung der einzelnen Parzellen sind jeweils separate Niederspannungskabel aus der neuen Trafostation zu verlegen.

Gas- und Wasserversorgung:

Eine Anbindung an die Versorgungsnetze des Netzbetreibers (Stadtwerke Eichstätt) ist über die vorgelagerte Westenstraße gegeben. Die Versorgung ist im Zuge der Planungen über ein eigenes Erschließungskonzept mit dem Netzbetreiber (Stadtwerke Eichstätt) festzulegen.

Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Abholflächen vorzusehen.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die vorhandene Wohn- und Geschäftsnutzung im Quartier ist weiterhin ohne Beeinträchtigung möglich.

### **4.2 Verkehr**

Der erzeugte neu hinzukommende Fahrverkehr kann über die vorhandenen Straßen abgewickelt werden.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

### **4.4 Auswirkungen auf Natur und Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen und mit der Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind, ist davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Als Hinweis werden die folgenden Naturschutzauflagen aufgenommen:

- Notwendige Gehölbeseitigungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
- Beim Abbruch von Gebäuden ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine geschützten Tierarten (wie z.B. Fledermäuse) in Mitleidenschaft gezogen werden.

Alle notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **4.5 Soziale Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf das soziale Gefüge sind nicht zu erwarten.

#### **4.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Bereiche wird eine innerstädtische Nachverdichtung angestrebt. Mit der Festsetzung der Baufenster, der Gebäudeausrichtung, Dachform und -eindeckung sowie der Fassadengestaltung wird die vorhandene städtebauliche Qualität im Quartier gesichert. Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit kommt es zu keiner nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft

### **5. Planungsstatistische Zahlen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
Nettobauland WA:	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
Maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,4
Maximal mögliche Geschossflächenzahl: (bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans)	1,2