GROSSE KREISSTADT
EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET WINTERSHOF

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

PLANVERFASSER:
Stadtbauamt Eichstätt

ÄND. 11.07.1995

GROSSE KREISSTADT EICHSTÄTT

Bebauungsplan - "Gewerbegebiet Wintershof"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in privater Hand. Größere zusammenhängende Flächen dienen oder dienten der Gewinnung von Natursteinen. Einige der Eigentümer dieser Flächen sind mit Bauwünschen an die Stadt Eichstätt herangetreten.

Zugleich ist es der feste Wille der Stadt, ein neues Gewerbegegebiet auszuweisen, da das bisherige Gewerbegebiet im Talbereich weitgehend aufgefüllt und eine Erweiterung in absehbarer Zeit und in ausreichendem Maße nicht möglich erscheint (Abs. 1 und 2).

Eine Bebauung kann nur im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung und im Zusammenwirken der Träger öffentlicher Belange, d.h. nach einem qualifizierten Bebauungsplan erfolgen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan (Abb. 3)

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich bislang "Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen" vor. Diese Aussage ist teilweise überholt, da einige der Grundstücksflächen bereits ausgebeutet sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (Abb. 4).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt

- im Norden durch die Kreisstraße EI 49,
- im Osten durch die Verbindungsstraße von der EI 49 zur Gemeindeverbindungsstraße,
- im Süden durch den vorhandenen Grundstücksverlauf; auf ausreichenden Abstand zur Hangkante wird besonderer Wert gelegt,
- im Westen durch den vorhandenen Grundstücksverlauf, gekennzeichnet durch den Richtungswechsel der Grundstücksgrenzen.

Im südlichen Drittel des Bebauungsplanumgriffes quert eine vorhandene Ortsverbindungsstraße das Gewerbegebiet in Ost-Westrichtung.

Der Umgriff wurde in zwei Abschnitte aufteilt. Im Abschnitt 2 ist vorläufig keine Bebauung zu erwarten, da diese Flächen nach dem Ergebnis einer Befragung der Grundstückseigentümer zunächst überwiegend der Gewinnung von Natursteinen dienen sollen.

Der Abschnitt 2 ist als eigener Bebauungsplan zu sehen. Er wird erst rechtskräftig, wenn die Erschließung sichergestellt werden kann.

Die vom Umgriff betroffenen Flunummern:

Siehe Anhang

4. Bestand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Abgrabungen und Auffüllungen, die dem Arreal den Charakter eines Steinbruches verleihen. Vor allem in den Randbereichen sind zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Grünflächen vorhanden. Im östlichen Bereich sind bereits Gewerbebetriebe präsent. Durch die Papierfabrik Manzinger, welche aus dem Stadtgbiet verlagert werden konnte, wurde eine bestehende Halle umgenutzt, der Zimmereibetrieb Kraus wurde im Hinblick auf die Ausweisung als Gewerbegebiet als Neubau genehmigt.

5. Immissionsschutz

Aus nachbarschützenden Gründen beträgt der Abstand zum Dorfrand von Wintershof ca. 100 m.

Weitere Regelungen (Hinweise und Auflagen) sind in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

6. Naturschutz

Die Intention des Bebauungsplanes ist es, eine kompakte und dichte Bebauung zu ermöglichen, um andere zusammenhängende Flächen von einer Bebauung freihalten zu können. Innerhalb des Umgriffes soll nach Möglichkeit der Charakter eines Steinbruchgebietes weitgehend erhalten werden. Der Zustand der Abgrabungsflächen und der damit verbundenen Halden weist großflächige Bereiche mit nach Art. 6d Abs. 1 BayNatSchG besonders geschützten Trockenflächen auf.

Der Grad der Versiegelung nicht bebauter Grundstücksflächen ist so weit als möglich zu minimieren.

Größere zusammenhängende Grünflächen mit zwingend zu pflanzenden einheimischen Bäumen sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Der Bebauungsplansatzung ist eine Pflanzliste beigefügt. Als Auflage wird in den einzelnen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan verlangt.

Bei einer Neuausweisung eines Gewerbegebietes Wintershof sind voraussichtlich folgende wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen:

Das Gelände liegt auf der Jurahochfläche (Karst). Dies erfordert einen besonders sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. beim Bau von Anlagen, beim Lagern oder Transport mit Stoffen und Flüssigkeiten).

Die Bodenbefestigung innerhalb von Anlagen muß jeweils medienbeständig ausgewiesen werden. ~~Dach- und Straßenwasser muß einer Kläranlage (hier Kläranlage Eichstätt) zugeführt werden. Eine Versickerung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.~~ Gleiches gilt natürlich auch für häusliche und industrielle Abwässer.

Die Kläranlage Eichstätt wird vom Ing.-Büro Michele bezüglich Nitrifikationen, Denitrifikation und Phosphatelimination überplant. Dazu wird die Angabe der zu erwartenden Einwohnerwerte notwendig. Auch die hydraulische Auslastung des bestehenden Kanalnetzes incl. der Entlastungsbauwerke wird derzeit geprüft (Ing.-Büro Bauer). Evtl. Flächen aus dem geplanten Gewerbegebiet sind in eine Neuberechnung mit aufzunehmen. Das Wasserwirtschaftsamt kann einer Gewerbegebietsausweisung zustimmen, wenn geeignete Reserven in der Kläranlage geschaffen werden (oder noch vorhanden sind) und die Ableitung im Kanalnetz gesichert ist. Abwasserintensive Betriebe müssen genauer untesucht werden.

Eine Wasserversorgung ist möglich über die Eichstätter Berggruppe. Brauchwasserintensive Betriebe sollen eingeschränkt werden (z.B. Kreislaufführung, Dachwassernutzung).

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der gemeindlichen Ziele sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen); Nr. 4 (Anlagen für Sportliche Zwecke) und Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen), sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zugelassen.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,7.

Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücke darf 70 % nicht überschreiten, wobei Dachbegrünungen zur Hälfte auf die nicht versiegelte Fläche zugerechnet werden können.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Fernwirkung wird die Gesamthöhenentwicklung auf 7,50 m, gemessen an der nächstliegenden Erschließungsstraße, begrenzt. Die Zahl der Vollgeschoße beträgt maximal II.

Um eine hohe Dichte und eine gute Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, werden entgegen Art. 6 BayBO ein- und zweiseitige Grenzbebauungen zugelassen. Die Baukörper sollen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.
Nach § 22, 4 BauNVO ist eine "Sonstige Bauweise" festgesetzt.

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird im Norden von der Kreisstraße EI 49 tangiert, parallel dazu quert in südlichen Drittel eine Ortsverbindungsstraße das Gebiet.
Zum Schutze des Stadtteiles Wintershof vor einer übermäßigen Verkehrsbelastung ist eine ausschließende Erschließung über diese Straße nicht möglich.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entsprechend den Auflagen der Tiefbauverwaltung beim Landratsamt Eichstätt, bei km 3,800 an der EI 49 sowohl ein Rechtsabbiegestreifen als auch eine Linksabbiegespur nach RAS-K- anzulegen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mittels einer Ringstraße (ob diese Ringstraße in der dargestellten Form, insbesondere in Abschnitt 2 des Bebauungsplanumgriffes erforderlich ist, wird zu gegebenem Zeitpunkt zu beurteilen sein).

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes sind die Stellplatzrichtlinien in der zum Zeitpunkt der Vorlage des Bauantrags bei der Gemeinde gültigen Fassung anzuwenden. Haltemöglichkeiten sind jedoch auch im Bereich der inneren Erschließungsstraßen gegeben.

8.3 Fußgänger

Den inneren und äußeren Erschließungsstraßen folgen, durch einen Grünstreifen getrennt, Fußwege.

8.4 Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten ist die Entwässerung über eine Hebeanlage an die bestehende Kanalisation möglich, jedoch müßte das vorhandene Kanalnetz - teilweise bereits schon überlastet - über mehrere Kanalhaltungen erneuert werden.

Das Ing.-Büro Bauer, Rgensburg, hat im Auftrag der Stadtwerke Alternativen erarbeitet, die eine Entwässerung der vom Stadtbauamt in Aussicht genommenen Fläche ermöglichen und das vorhandene Kanalnetz nicht belastet, allerdings mit einem relativ hohen Kostenaufwand verbunden ist.

Die Kostenerfassung für die Verkehrs- und öffentlichen Gemeinbedarfsflächen wird zu gegebener Zeit durch das Stadtbauamt erfolgen.

Die Stromversorgung (Stadtwerke) wie auch die Wasserversorgung (ZV zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe) kann bautechnisch gleichfalls gesichert werden. Die Erschließungskosten dürften im Gegensatz zur Entwässerung weniger aufwendig sein.

Inwieweit der Energiebedarf durch Errichtung und Betrieb eines zentralen Blockheizkraftwerkes gedeckt werden kann, wäre durch die Stadtwerke Eichstätt zu prüfen und zu entscheiden.

Die Finanzierung des 1. Abschnittes für die Entwässerung ist zu sichern. Die Zuordnung in vollem Umfang auf den BA I ist nicht möglich, da die äußere Erschließung zum großen Teil auch den BA II abdeckt, d.h. ein entsprechender Kostenanteil ist auf lange Jahre vorzufinanzieren. Dies gilt eingeschränkt auch für den Verkehrsausbau.

Der Grunderwerb ist neben der Planungssicherheit nicht nur für den BA I, sondern auch für den BA II - auch der nicht unerheblichen vorzufinanzierenden Erschließungskosten wegen - von maßgeblicher Bedeutung und im übrigen auch Voraussetzung für die Umsetzung der Erschließung.

Die Verwaltung der Stadt wird sich um den Grunderwerb annehmen und ungeachtet der damit verbundenen Schwierigkeiten sollten die Voraussetzungen geschaffen werden.

9. Grünflächen und Bepflanzung
(siehe Punkt 6, Naturschutz)

Eine ausreichende Eingrünung durch standortgerechte Bäume und Büsche des Gebietes ist durch Pflanzgebote sichergestellt. Eine Pflanzliste liegt der Satzung bei.

Naturräumlich wirksame Grünflächen sind vor allem im südlichen Bebauungsplanbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Entwurfsidee, Gestaltungsvorstellungen

- Kompakte, den Landverbrauch minimierende Bebauung,
- weitgehende Erhaltung des vorgefundenen Steinbruchcharakters in seiner ortstypischen Form und der ihm eigenen Vegetation,
- angerartige Vorflächen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den Gebäuden,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, um unerwünschte Fernwirkung zu vermeiden.

11. Folgeeinrichtungen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist neben der Schaffung von Arbeitsplätzen eine Zunahme der Bevölkerung im Ortsteil Wintershof zu erwarten.

Da derzeit bis auf einzelne Restgrundstücke kein ausgewiesenes Baugebiet vorhanden ist, wird parallel vom Stadtbauamt Eichstätt die Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen überprüft.

12. Schätzung der Erschließungskosten
(sind noch zu ermitteln)

- Kosten für Grunderwerb
- Äussere Verkehrserschließung mit Fußwegen

- Innere Verkehrserschließung mit Fußwegen,

  Abschnitt 1:
  Abschnitt 2:

- Ver- und Entsorgung

  Abschnitt 1:
  Abschnitt 2:

- Beleuchtung

- Bepflanzungen

WINTERSHOF - GEWERBEGEBIET

1. ABSCHNITT

Fl.Nrn.

327/2 teilweise
327/3 - " -
328/3
328/2
329/2
333
347/6 teilweise
343
343/4
344
344/2
346 teilweise
342/3
342/2
342/4
342 teilweise
335
341
36
2, 65 und 343/2 teilweise (öffentl. Straße)
331/2 teilweise

2. ABSCHNITT

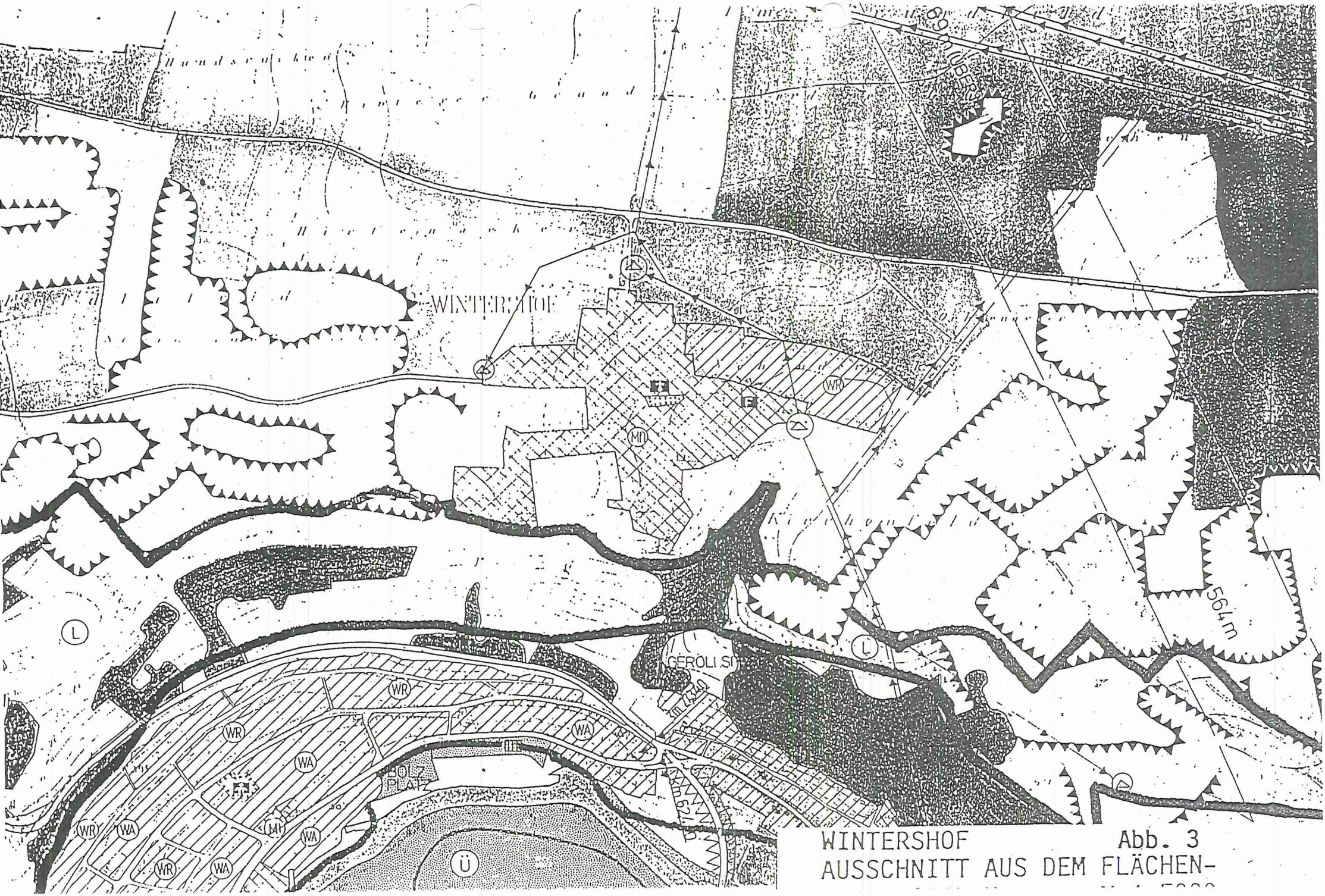
Fl.Nrn.

327/2 teilweise
327/3 - " -
327
328
329
330
333/2
332
331
334
37
38
331/2 teilweise

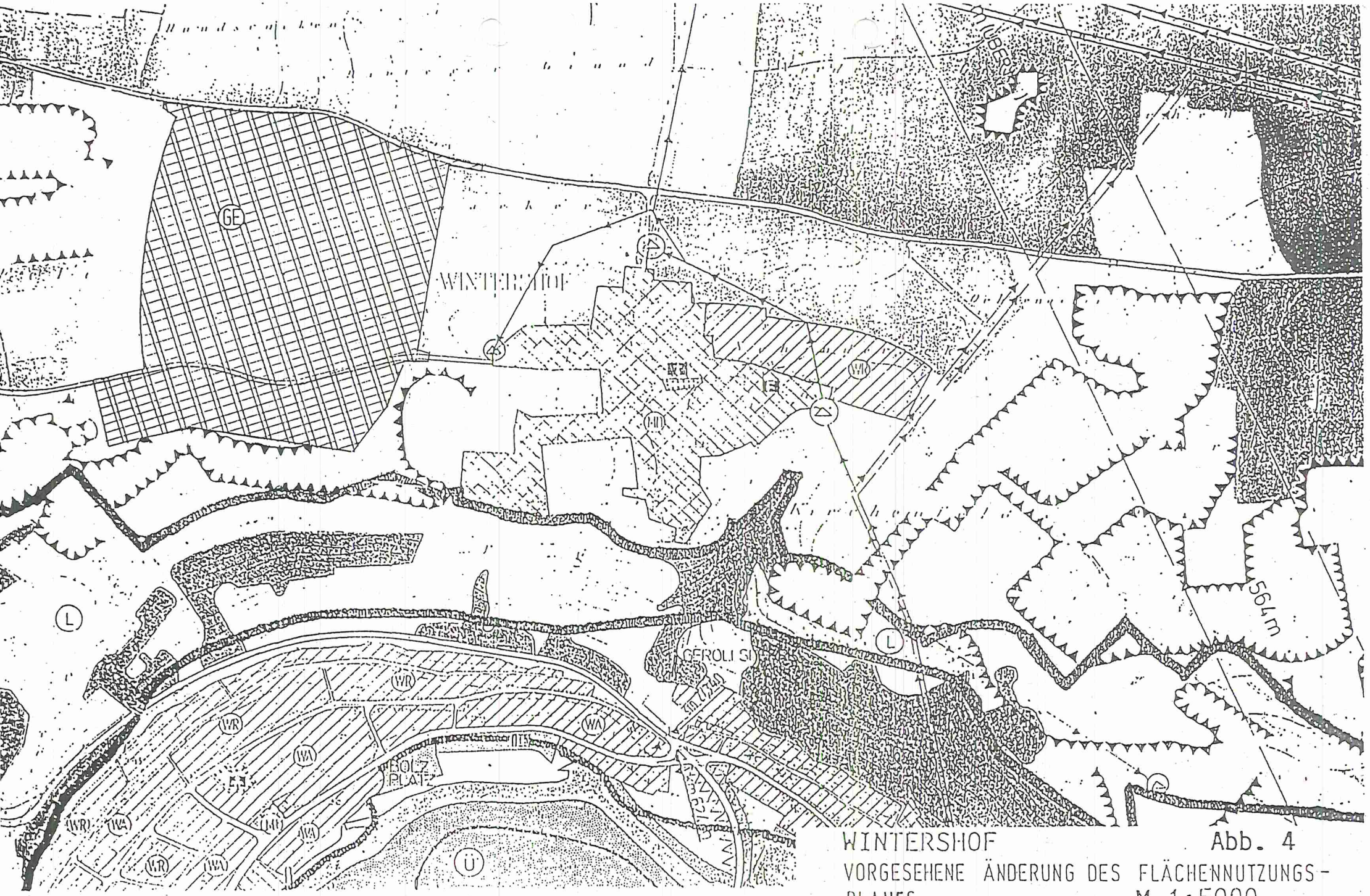
GEWERBEGEBIET WINTERSHOF

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000 Abb. 1

GEWERBEGEBIET WINTERSHOF Abb. 2
LAGEPLAN OHNE MASSTAB
mit festgelegtem Umgriff und vorgeschlagener Erschließungsstraße



WINTERSHOF Abb. 3
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHEN-



WINTERSHOF Abb. 4

VORGESEHENE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES M 1:5000