

Große Kreisstadt Eichstätt LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 64 'Burgberg – Gemmingenstraße'

Begründung
nach § 9 Abs. 8 und § 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....
(Andreas Steppberger)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Alois Rieder)

Stand: Entwurf vom 15.12.2016
Satzungsbeschluss vom 30.03.2017

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	3
2.1.	Lage des Plangebiets	3
2.2.	Beschaffenheit der Grundstücke innerhalb des Planumgriffes	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen	5
4.	Planungsbindungen	5
4.1	Übergeordnete Planungen	5
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	8
5.1	Anlass der Planung	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauliche Ordnung	10
5.5	Grünordnung	11
5.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.	Erschließung	12
6.1	Straßen und Wege	12
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	13
6.3	Energieversorgung	13
6.4	Entwässerung	14
7.	Immissionsschutz	14
8.	Hochwasserschutz	14
8.	Umweltauswirkungen der Planung	15
9.	Ausgleichsflächen	20
10.	Flächenbilanz	20

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 64 „Burgberg - Gemmingenstraße“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern bzw. deren Teilflächen der Stadt Eichstätt:

Flurnummer

1706

1705/1

1705

1706/16

1694/1

1694

1690

1691

1692

1689/2

1689/3

1696

1689

1707/1

1706/3 Teilfläche sowie kleinflächige Teilflächen der Flurnummern 1086/16 und 1720 zur dreispurigen Aufweitung der Gundekarstraße in Anbindung an die Weißenburger Straße (B13).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,53 ha.

1. Verfahren

Am 29.01.2015 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 „Burgberg - Gemmingenstraße“ gefasst. Demnach soll innerhalb des Stadtgebietes, auf dem jetzigen Standort der Berufsschule an der Gemmingenstraße, welcher im Zuge der Zusammenlegung und Erweiterung des Berufsschulstandortes am Burgberg frei wird, ein Verwaltungsstandort für den Landkreis Eichstätt geschaffen werden. Im Weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereiches das im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Altenheim St. Elisabeth, eine Discounterfiliale sowie Wohnhäuser in Einzelbauweise. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gibt es bislang keinen Bebauungsplan. Da es sich bei dem Vorhaben umgriff um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche handelt, und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann von einer Umweltprüfung nach §2a BauGB abgesehen werden. Der Bebauungsplan wird daher entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt (Stand 06.06.2006) ist ein Großteil des Planumgriffes als Fläche für den Gemeinbedarf, mit den Zweckbestimmungen Schule und Altersbetreuung dargestellt. Die an die Bundesstraße B13 angrenzende Wohnbebauung und der Lebensmitteldiscounter sind im Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt als Mischgebiet ausgewiesen. Einzig das Grundstück 1706 ist im gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Um das Planungsziel, den Verwaltungsstandort Eichstätt zu stärken, erreichen zu können, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt entsprechend zu ändern.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1. Lage des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der Bestandssituation innerhalb des Planumgriffes

Das bebaute Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Eichstätt, und grenzt im direkten Umfeld an ebenfalls bebaute Gebiete, an die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße), sowie darüber hinaus an gewerblich genutzte Flächen (Vollsortimenter, Schnellrestaurant) an. Die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) mit einem straßenbegleitenden Gehweg verläuft in Nord-Süd-Richtung nordöstlich des Geltungsbereiches. Die Gemmingenstraße verläuft ebenfalls mit einem straßenbegleitenden Gehweg in Nordwest-Südost-Richtung südwestlich des Planumgriffes. Zwischen dem Berufsschulstandort, dem Altenheim und der Wohnbebauung führt die Gundekarstraße parallel zur Gemmingenstraße in Nordwest-Südost-Richtung. Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße Herbergshöhe, im Westen durch das Grundstück der Stadtwerke sowie durch weitere wohnbaulich genutzte Privatgrundstücke begrenzt.

2.2. Beschaffenheit der Grundstücke innerhalb des Planumgriffes

Die vorherig aufgeführten Grundstücke innerhalb des Planumgriffes sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt derzeit noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Altersbetreuung“, sowie als Misch- und Wohngebiet dargestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 64 „Burgberg - Gemmingenstraße“ nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst. Demnach werden die Grundstücke Nr. 1706 und 1705 von einer Wohnbaufläche bzw. von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung, kulturellen, **schulischen** und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie der Verwaltung dienende Parkanlagen“ umgewidmet. Die übrigen Flächendarstellungen Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Altersbetreuung und das an die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) angrenzende Mischgebiet werden nicht geändert. Auf den

umzuwidmenden Grundstücken 1705 und 1706, auf welchen sich derzeit noch die Staatliche Berufsschule Eichstätt (wird an den Burgberg verlagert, der Bebauungsplan Nr. 63 Berufsschule-Jugendherberge wurde vom Stadtrat Eichstätt am 12.05.2016 als Satzung beschlossen – In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt Nr. 38 vom 23.09.2016) bzw. ein privates Wohnhaus befinden, plant der Landkreis Eichstätt ein neues Verwaltungsgebäude mit dazugehörigem Parkhaus und einem offenen Parkplatz. Auf dem direkt nordwestlich angrenzenden Grundstück 1706/18 (Gundekarstraße 7a) hat die Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt (VG – Schernfeld, Pollenfeld, Walting) einen als Einzelbauvorhaben im Innenbereich genehmigten Neubau errichtet und bezogen. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64.

Auf dem Grundstück Nr. 1694 befindet sich das Seniorenheim St. Elisabeth. Das Seniorenheim soll zukünftig umgebaut werden, weshalb der Caritasverband für die Diözese Eichstätt e.V. im Herbst 2015 für den Ersatzneubau einen Realisierungswettbewerb für Architektinnen und Architekten ausgelobt hat. Der zwischenzeitlich entschiedene Wettbewerb sieht einen Neubau des Wohngebäudes an der Herbergshöhe und der Großküche mit Speisesaal im Zentrum der Bebauung vor.

Auf den Grundstücken Nr. 1689 und 1707/1 befindet sich direkt an die Bundesstraße B13 (Weißburger Straße) angrenzend eine Lidl-Filiale mit Kundenparkplatz. Auf gleicher Höhe reihen sich südöstlich des Discountermarktes 6 Einfamilienhäuser auf. Um sich vor den Lärmimmissionen der Bundesstraße B13 zu schützen, wurde von den jeweiligen Grundstückseigentümern ein privater Lärmschutz in unterschiedlicher Form und Höhe (Lärmschutzmauer mit und ohne Holzverkleidung, Heckenpflanzung etc.) errichtet. Die verkehrliche Erschließung der Privatgrundstücke findet über die Herbergshöhe bzw. über die Gundekarstraße aus dem Süden statt. Das Seniorenheim St. Elisabeth wird ebenfalls über die Gundekarstraße erschlossen. Der ehemalige Standort der Staatlichen Berufsschule Eichstätt ist über die Gundekarstraße im Norden und über die Gemmingenstraße im Süden an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Südwesten nach Nordosten deutlich sichtbar ab. Alleine auf dem Grundstück der Staatlichen Berufsschule Eichstätt fällt das Gelände von der Gemmingenstraße zur Gundekarstraße von knapp 396 m üNN um 6 m auf rund 390 m üNN. Durch die Topografie innerhalb und im weiteren Umfeld des Plangebietes, hat sich eine baulich gestaffelte Siedlungsstruktur entlang des Burgberges entwickelt. Durch die angepasste Abstufung der baulich zulässigen Höhen, ist die landschafts- und stadtbildprägende Willibaldsburg auf dem Burgberg (ca. 464 m üNN) von nahezu jedem Standort gut sichtbar. Lediglich der fünfgeschossige Baukörper des Bettenhauses der Seniorenanlage St. Elisabeth verdeckt die denkmalgeschützte Willibaldsburg in einem Teilabschnitt entlang der Bundesstraße B13 (Weißburger Straße).

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar.

Grundstück Nr. 1706	- Landkreis Eichstätt
Grundstück Nr. 1705/1	- Stadt Eichstätt
Grundstück Nr. 1705	- Landkreis Eichstätt
Grundstück Nr. 1706/16	- Stadt Eichstätt
Grundstück Nr. 1694/1	- Stadt Eichstätt
Grundstück Nr. 1694	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1690	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1691	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1692	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1689/2	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1689/3	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1696	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1689	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1707/1	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1706/3 Teilfläche	- Stadt Eichstätt
Grundstück Nr. 1720 Teilfläche	- Privateigentum
Grundstück Nr. 1086/16 Teilfläche	- Stadt Eichstätt

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

4. Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern



Abbildung 2 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm 2013, Anhang 2 - Strukturkarte

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Aus dem Landesentwicklungsprogramm 2013 lassen sich für die Stadt Eichstätt folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die allgemeine Siedlungsentwicklung ableiten.

2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.....*

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Landkreis Eichstätt plant auf dem derzeit noch bebauten Grundstück der Staatlichen Berufsschule Eichstätt, nach dem Umzug dieser an den Burgberg, ein neues Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Parkmöglichkeiten in Form eines Parkhauses und eines offenen Parkplatzes zu errichten. Die anderen Teilareale bleiben der bisherigen Nutzung vorbehalten.

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Eichstätt, in zentraler Lage zur Altstadt (rund 800 m), und ist über die Gundekarstraße, die Gemmingenstraße, die Herbergshöhe und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die straßenbegleitenden Gehwege ist der Vorhabenstandort aus dem benachbarten Umfeld, sowie aus dem Stadtzentrum selbst fußläufig gut erreichbar.

Die Buslinie „Industriegebiet – Stadtbahnhof – Burgberg“ der Stadtwerke Eichstätt fährt die Haltestellen „Gundekarstraße/Stadtwerke“ und „Herbergshöhe/Altersheimweg“, welche sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden, im 30-Minuten-Takt an.

8.4.1 (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Die sich im Bestand befindliche bauliche Höhenentwicklung der Siedlungsgebiete lässt einen größtenteils freien Blick aus dem Plangebiet selbst, sowie aus dem Umfeld dessen, zur denkmalgeschützten, landschafts- und stadtbildprägenden Willibaldsburg zu. Lediglich der z.T. fünfgeschossige Baukörper des Seniorenheims St. Elisabeth unterbricht die Blickbeziehung in einem Teilabschnitt entlang der Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße).

Regionalplan

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

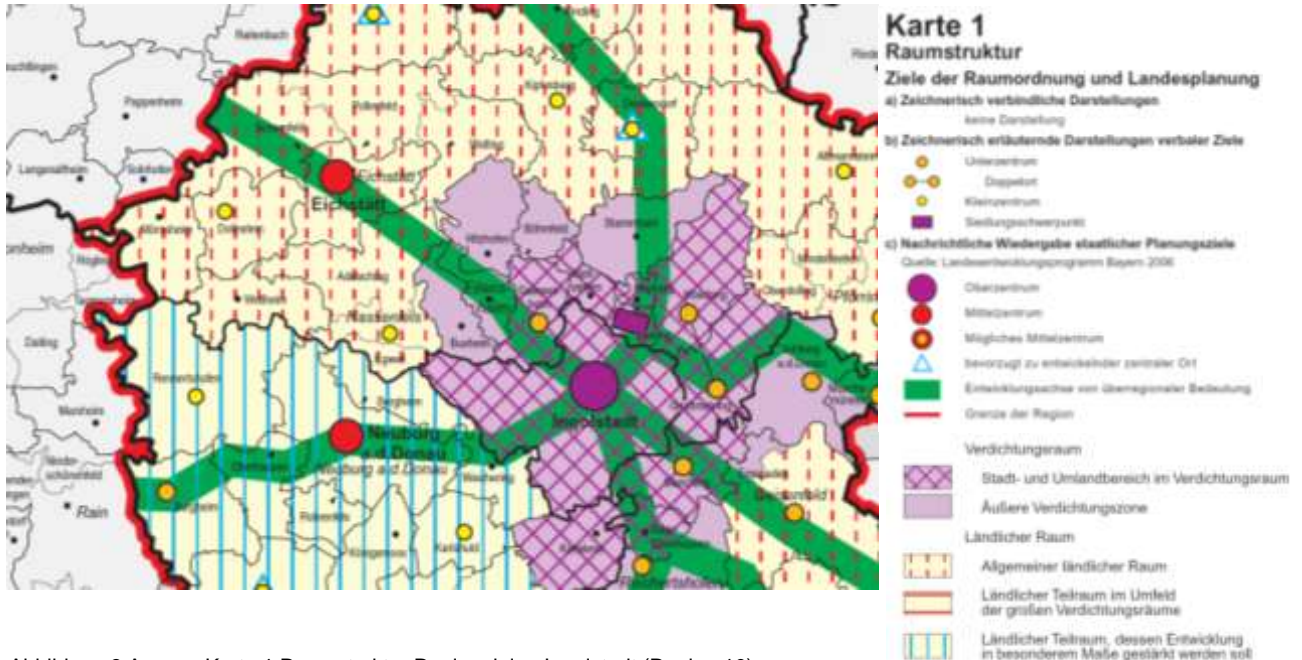


Abbildung 3 Auszug Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

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 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Altenbetreuung“, als Mischgebiet sowie als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 4 rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt inkl. Änderungen (Stand Juli 2011), Quelle: Stadtverwaltung Stadt Eichstätt

Da der Landkreis den Neubau seines Verwaltungsgebäudes auf dem jetzigen Standort der staatlichen Berufsschule Eichstätt plant, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Demnach werden die nördliche Wohnbaufläche sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung, kulturellen, **schulischen** und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie der Verwaltung dienende Parkanlagen“, umgewidmet.

Da der Bebauungsplan Nr. 64 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung

Für die Ausweitung bzw. Umsiedlung des Schulamtes, der Kfz-Zulassungsstelle, des Veterinäramtes, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes, plant der Landkreis Eichstätt den Neubau eines Verwaltungsgebäudes innerhalb des Stadtgebietes.

Um dem erklärten Ziel der Stadt Eichstätt, die Struktur des Verwaltungsstandortes Eichstätt zu stärken, soll auf dem derzeit noch bebauten Berufsschulgrundstück ein neuer Verwaltungsstandort mit Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Zuge der Umsiedlung der staatlichen Berufsschule Eichstätt unterhalb des Burgberg, wird das innerstädtische und zentral gelegene Grundstück für eine Neuplanung und Nachnutzung frei. Der Landkreis Eichstätt plant daher das neue Verwaltungsgebäude mit Parkhaus, offenem Parkplatz und der dazugehörigen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung, auf den Grundstücken Nr. 1705 und 1706 zu errichten.

Ebenso soll der Status quo des an die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) angrenzenden Mischgebietes, sowie des Altenheimes St. Elisabeth erhalten und durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bauordnungsplan Nr. 64 „Burgberg - Gemmingenstraße“ reguliert werden.

Der Caritasverband für die Diözese Eichstätt e.V. hat sich im Herbst 2015 die weitere bauliche Entwicklung des Altenheimes St. Elisabeth im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes aufzeigen lassen.

Demnach sind vorgesehen:

- Abbruch des bestehenden Pfortenbaues sowie des Küchen- und Speisesaaltraktes.
- Neubau der Großküche mit Speisesaal einschließlich deren Nebenräume mit direkter Anbindung an das bestehende Caritas-Seniorenheim St. Elisabeth.
- Neubau von Betreuten Wohnungen.
- Planung der Freiflächen und der Erschließung (incl. erforderliche Anlieferungen).

Nach dem zwischenzeitlichen Entscheid des Wettbewerbes wird derzeit vom planenden Architekten die Objektplanung für die Neubauvorhaben erstellt. Die vorliegende Bauordnungsplanänderung berücksichtigt die bestehende Vorplanung in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um die Realisierbarkeit des Vorhabens zu gewährleisten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang der Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, und werden nicht geändert.

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstückes 1694, auf welchem sich das Altenheim St. Elisabeth befindet, wird ebenfalls nicht geändert und bleibt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung der Altersbetreuung“ erhalten.

Die Grundstücke 1705 und 1706 sind im FNP als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Schule“ bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Da auf den Grundstücken der Verwaltungsneubau des Landkreises errichtet werden soll, ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung weist die Grundstücke 1705 und 1706 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung, kulturellen, **schulischen** und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie der Verwaltung dienenden Parkanlagen“ aus. Der Bauordnungsplan Nr. 64 „Burgberg Gemmingenstraße“ setzt für die Grundstücke 1705 und 1706 eine Gemeinbedarfsfläche mit der o.g. Zweckbestimmung für die öffentliche Verwaltung fest.

Für das an die Bundesstraße B13 angrenzende Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen:

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Zulässig sind nur:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit zulässigem Warensortiment gemäß der Eichstätter Liste,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (zulässige Grundflächenzahl), wird für die Mischgebiete 1 und 2, sowie für die Gemeinbedarfsflächen mit der Obergrenze des §17 BauNVO festgesetzt. Für die Mischgebiete 1 und 2 wird die GRZ im Status quo mit 0,6 festgesetzt. Für die beiden Gemeinbedarfsflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, wird auf die gegebene Topografie Rücksicht genommen. Es ergibt sich dadurch wie bereits im Bestand vorhanden, eine gestaffelte Bebauung am Burgberg. Die Mischgebiete 1 und 2 werden wieder im Status quo mit I bzw. II Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,50 m bzw. 6,00 m festgesetzt. Aus den Festsetzungen der zulässigen Dachformen und der maximal zulässigen Dachneigungen von 10° bis 30° ergibt sich die zulässige Firsthöhe.

Um die Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Willibaldsburg zu respektieren und zu berücksichtigen, wird für das momentan bis zu V geschossige Altenheim St. Elisabeth eine zulässige Vollgeschossanzahl von höchstens IV festgesetzt, bzw. in den gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen Gbf 1 und 3 jeweils maximal III Vollgeschosse.

Die ehemalige staatliche Berufsschule liegt derzeit im Bestand knapp 7,00 m (Traufhöhe), und ca. 9 m (Firsthöhe) über der Gemmingenstraße. Für die Gemeinbedarfsflächen Gbf 4 bis 7 ist die zulässige Dachform das Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbf 4, 5 und 6 sind maximal IV bzw. III Vollgeschosse entlang der Gemmingenstraße zulässig. Die sich an der Gemmingenstraße aufreihenden Baukörper dürfen eine Wandhöhe von 8,75 m über Gemmingenstraße nicht überschreiten. Das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbf7 geplante Parkhaus, darf eine zulässige Wandhöhe von 8,25 m über der Gundekarstraße und 6,50 m über der Planstraße (393,15 müNN) überschreiten. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen wird auf die vorhandenen Nachbarschaft und die gestaffelte Bebauung am Burgberg Rücksicht genommen.

Für die Mischgebietsfläche 1 und die Gemeinbedarfsfläche Gbf 1 bis 3 und 7 setzt der Bebauungsplan die abweichende Bauweise, mit Baukörpern größer 50 m fest. Für das Mischgebiet 2 setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise mit Baukörpern bis maximal 50 m Länge und für die Gemeinbedarfsflächen Gbf 4, 5 und 6 eine maximale Baukörperlänge von 35 m fest. Durch die Beschränkung der Baukörperlänge auf maximal 35 m wird auf das überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte, kleinteilige Umfeld reagiert. Durch den enormen Höhenunterschied (ca. 6 m Gundekarstraße zu Gemmingenstraße) innerhalb des Plangebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke notwendig um die Höhenentwicklung bewältigen zu können.

5.4 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt, dabei wurden die sich im Bestand befindlichen Gebäude berücksichtigt.

Ebenso ist für Flurnummer 1694 die neu geplante Bebauung im Bereich des Altenheimes St. Elisabeth berücksichtigt. Zur Sicherung des Seniorenheimes St. Elisabeth am angestammten Standort werden dabei für das Grundstück Flurnummer 1694 Abweichungen vom Bauordnungsrecht zugelassen. Um für die künftige Bebauung des Areals (Umsetzung des Architektenwettbewerbes zum Ersatzneubau für „Wohnen mit Service“) die Aufnahme vorhandener Raumkanten der bestehenden bzw. benachbarten Gebäude zu ermöglichen

wird ein teilweises Überschreiten der Baugrenzen zugelassen. Ebenso wird die Mindestdiefe der Abstandsflächen (incl. der zulässigen Inanspruchnahme öffentlicher Flächen nach § 6 Abs. 7 BayBO) gegenüber den angrenzenden Straßen auf 0,5 H festgesetzt um eine flächensparende Bebauung auf dem insgesamt engräumigen Areal zu ermöglichen und gleichzeitig einen ausreichenden Freiraumanteil in direkter Nähe des Bettenhauses zu gewährleisten, der für die in ihrer Bewegung eingeschränkten Bewohner von eminenter Bedeutung ist.

5.5 Grünordnung

Private Grünflächen:

Entlang der Erschließungswege Gundekarstraße, Gemmingenstraße, der Planstraße sowie des geplanten Fußweges, setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumreihen fest. Durch die festgesetzte Begrünung wird die bauliche mit der landschaftlichen Struktur vernetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Grünflächen mit einer Pflanzbindung fest. Die Teilfläche im Norden ist im Bebauungsplan ebenfalls als private Grünfläche mit Pflanzbindung zur Eingrünung gegenüber der Nachbarbebauung festgesetzt.

Die Flächen sind entsprechend zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Flurnummer 1694 sind keine Grünflächen festgesetzt, da hier der freiraumplanerischen Umsetzung des bereits entschiedenen Architektenwettbewerbes für die Umfeldgestaltung der Neubauvorhaben zum Altenheim St. Elisabeth Raum gelassen werden soll.

5.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da in den Mischgebietsflächen 1 und 2 der Satus quo festgesetzt wird, kommt es in diesen Bereichen zu keinen, durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf das Planumfeld.

Die schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Service GmbH zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV durch die bereits derzeitige verkehrliche Belastung auf der Bundesstraße B13 nicht eingehalten werden können.

Die Verkehrliche Standortuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH PSLV München, kommt zum Ergebnis, dass durch die Planungen zum Behördenzentrum des Landkreises Eichstätt mit Verlagerung einzelner Ämter vom Residenzplatz zum neuen Standort mit Erschließung über die Gundekarstraße im gesamtstädtischen Straßennetz fast kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, sondern es zu einer Umverteilung von den bisherigen Verwaltungsstandorten oder den derzeit genutzten Parkplätzen zur Gundekarstraße kommt. Zwar steigt die Verkehrsbelastung in der nördlichen Gundekarstraße von ca. 1.600 Kfz/24 Stunden auf ca. 2.300 Kfz/24 Stunden, woraus sich rechnerisch jedoch keine Verschlechterungen der Leistungsbewertungen der Knoten mit der Weißenburger Straße (B13) ergeben. Mit einzelnen Maßnahmen kann eine Verbesserung des Status quo erreicht werden (vgl. Ziffer 6.1).

Für die Gemeinbedarfsfläche Gbf 1 sind Abweichungen vom Bauordnungsrecht bezüglich der zulässigen Abstandsflächen (0,5 H) festgesetzt. Da das Areal insgesamt von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist (Gemmingenstraße, Herbergshöhe, Gundekarstraße) entsteht dadurch keine direkte Beeinträchtigung privat genutzter Nachbargrundstücke.

Naturschutzfachlich entstehen, aufgrund des bereits zum Teil gerodeten Baumbestandes, keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan sieht zudem, nach Abschluss der Bauphase auf den Grundstücken 1705 und 1706 die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) und im weiteren über die Gundekarstraße. Sowohl die Mischgebietsflächen 1 und 2 als auch das Altenheim St. Elisabeth sowie der geplante Verwaltungsneubau sind über die Gundekarstraße bzw. über die Weißenburger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Um die Möglichkeit von befahrbaren Schleichwegen auszuschließen, und um den Verkehr nicht in das nördlich des Geltungsbereich liegende Wohngebiet zu ziehen, sieht die Planung auf dem Grundstück des zukünftigen Verwaltungsgebäudes keine befahrbare, direkte Wegeverbindung zwischen Gundekar- und Gemmingenstraße vor. Eine fußläufige und barrierefreie Verbindung zwischen den beiden Straßen ist gegeben. Ebenso ist eine fußläufige Wegeverbindung aus Richtung Stadtkern sowohl über die Weißenburger Straße und Gundekarstraße als auch über die Spitalstadt vorhanden.

Das Parkhaus erhält keine direkte Zu- und Ausfahrt über die Gundekarstraße, vielmehr wird das Parkhaus über die Planstraße innerhalb des Grundstückes 1705 erreicht. Der Bebauungsplan sieht eine geplante Zu- und Ausfahrt des Parkhauses erst ab einer Mindestaufstelllänge von 20 m vor.

Die zwischen den Mischgebietsflächen und dem Altenheim St. Elisabeth verlaufende Gundekarstraße (Flurnummer 1706/16) weist derzeit im Bestand eine Straßenbreite von ca. 3,20 m bis 4,00 m auf. Die Gundekarstraße wird im Rahmen der Umstrukturierung auf insgesamt **4,75 m** verbreitert und wird auf Höhe der Grundstücksgrenze des Landkreises mit einer Pkw-Wendeanlage, sowie im Anschluss als Fußweg ausgebaut. Ebenfalls weist der Bebauungsplan die auf dem Flurstück 1706/16 verlaufende Gundekarstraße in einem Teilbereich (ca. ab Grundstücksgrenze Landkreis bis zur Grundstücksgrenze 1706/03) als Fußweg aus.

Die Verkehrliche Standortuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH PSLV München, kommt zum Ergebnis, dass durch zwei Maßnahmen eine Verbesserung der jetzt schon ungünstigen Verhältnisse im Knotenbereich Gundekarstraße/Weißenburger Straße (B13) zu erreichen ist:

- Aufweitung des Ausfahrprofils der Gundekarstraße auf die Weißenburger Straße mit zwei getrennten Spuren für Links- und Rechtsabbieger; gleichzeitig wird die Verbreiterung des Fahrquerschnittes zwischen B13 und der Zufahrt zum künftigen Behördenzentrum auf ca. 5,5m für den Begegnungsfall Pkw/Lkw empfohlen.
Im Bebauungsplan ist dies mit einer Straßenplanung belegt. **Die nach Vorgabe des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt frei zu haltenden Sichtflächen in die B13 sind nachrichtlich dargestellt.**
- Verbesserung der Situation für die Linkseinbieger aus der Gundekarstraße in die Weißenburger Straße (B13) vor der nördlich dazu gelegenen Schrankenanlage des höhengleichen Bahnübergangs durch Situierung eines Vorsignals (außerhalb des Geltungsbereiches) auf der Weißenburger Straße (B13), das bei längeren Rückstaus auf der B13 den Kfz-Strom schon vor der Einmündung der Gundekarstraße anhält und damit das Einbiegen Richtung Norden aus der Gundekarstraße ermöglicht.

Die in der Verkehrlichen Standortuntersuchung angeregte Detailuntersuchung hat ergeben, dass bei entsprechend optimierter Steuerung des Vorsignals durch das Schalten des Vorsignals keine Reduzierung der Leistungsfähigkeit des betroffenen Knotens zu erwarten ist (Stellungnahme der Siemens AG München vom 11.03.2016). **Die der Bauleitplanung zu Grunde liegende Stellungnahme der Fa. Siemens „BÜSTRA**

mit Vorsignal“ vom 11.03.2016 bezieht sich dabei bereits auf die neu geplante Bahnübergang-Anlage Eichstätt in km 4,449.



Abbildung 5 Herbergshöhe Blick Nord-Süd



Abbildung 6 Gundekarstraße Blick Nordost-Südwest



Abbildung 7 Fußwegverbindung
Gundekarstraße - Gemmingenstraße



Abbildung 8 Gundekarstraße Blick Südost-Nordwest
Zufahrtbereich Bundesstrasse 13 (Weißenburgerstraße)
Gundekarstraße

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) kann aus dem Bestand heraus über die im öffentlichen Straßengrund vorhandenen Versorgungsleitungen und den bestehenden Mischwasserkanal entwickelt werden. Über die öffentliche Wasserversorgung ist der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über das bereits vorhandene Stromnetz. Im Bebauungsplan Nr. 64 befindet sich die Trafostation Nr. 62 Altersheimweg (= Gundekarstraße), aus der die Stromversorgung für das Gebiet erfolgen kann.

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

Die Erdgasversorgung der geplanten Bebauung kann ebenfalls über die im öffentlichen Straßengrund bereits vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

6.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücken, sowie auf den Dachflächen der Bestands- und Plangebäude anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Mischwassersystem abgeleitet.

7. Immissionsschutz

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 28.09.2015 erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B13 sowie die innerhalb und außerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass im Speziellen innerhalb des Nachtzeitraumes die anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des Plangebietes z.T. überschritten werden. Auf diese Überschreitung wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die im Plangebiet geplanten Nutzungen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tag- bzw. Nachtzeitraumes innerhalb und außerhalb des Plangebietes die anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 dB(A) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Für die im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind die Lärmpegelbereiche III bis V anzusetzen.

8. Hochwasserschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unmittelbar keine Oberflächengewässer berührt. Jedoch verläuft ca. 160 – 180 m nordöstlich des Geltungsbereichs die Altmühl; der Geltungsbereich befindet sich jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Altmühl. Aufgrund der Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets durch das Landesamt für Umwelt im Jahr 2014 liegen inzwischen neue Informationen vor.

Gemäß dieser Neuberechnung übert die Altmühl beim maßgeblichen Hochwasserereignis (HQ100) bzw. bei einem Extremhochwasserereignis (HQ extrem) soweit aus, dass die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) überschwemmt wird und die topographisch tieferliegenden Baugrundstücke im vorgesehenen Mischgebiet überflutet werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird somit das neu ermittelte, aber amtlich noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Altmühl berührt. Teilbereiche des Geltungsbereichs kommen nachweislich innerhalb der HQ 100-Linie und HQ extrem-Linie zu liegen. Gemäß § 9 BauGB ist die HQ 100-Linie im Bebauungsplan planlich dargestellt. In den textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass künftige Bauvorhaben, die innerhalb der „HQ 100 – Linie“ zu liegen kommen, die materiellen Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllen. Das heißt, die Bauvorhaben innerhalb der „HQ 100 – Linie“ sind so zu errichten, dass der Retentionsraum und der Hochwasserabfluss der Altmühl nicht negativ verändert werden und eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt. Zusätzlich ist das Risikogebiet für Überschwemmung (HQ extrem-Linie), als Warnhinweis im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

8. Umweltauswirkungen der Planung



Abbildung 9 Auszug Schutzgebiete, Quelle: http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, aufgerufen 27.07.2015

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns der Stadt Eichstätt und grenzt am nordöstlichen Gebietsrand an die Bundesstraße B13 (Weißenburger Straße) an. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch das Altenheim St. Elisabeth, durch einen Lebensmitteldiscounter, durch Wohngebäude sowie durch das ehemalige Schul-Werkstattgebäude der staatlichen Berufsschule bebaut. Weiterhin liegt der Planungsriff in einem bereits durch Wohn-, Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude dicht bebauten Innenbereich.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Die Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt weist für den Planungsriff keine Artennachweise auf.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich am Burgberg unterhalb der Willibaldsburg, sowie entlang der Altmühl

Burgberg unterhalb Willibaldsburg:

Vogelschutzgebiet Nr. 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“

FFH-Gebiet Nr. 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“

Biotop Nr. 7133-0009-001 „Trockenbiotopkomplex am Frauenberg bei Eichstätt“

Entfernung rund 300 m Luftlinie zum Plangebiet

Entlang der Altmühl:

FFH-Gebiet: 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“

Biotop Nr. 7133-0011-004 „Altwasser im Ortsbereich von Eichstätt“

Entfernung rund 200 m Luftlinie zum Plangebiet.

Schutzgut Mensch

Durch den Umbau des Altenheim St. Elisabeth, sowie durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes des Landkreises, kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelte zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der im Planumfeld gegebenen, gestaffelten Höhenentwicklung entlang des Burgberges.

Die Verkehrliche Standortuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH PSLV München, kommt zum Ergebnis, dass durch die Planungen zum Behördenzentrum des Landkreises Eichstätt mit Verlagerung einzelner Ämter vom Residenzplatz zum neuen Standort mit Erschließung über die Gundekarstraße im gesamtstädtischen Straßennetz fast kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, sondern es zu einer Umverteilung von den bisherigen Verwaltungsstandorten oder den derzeit genutzten Parkplätzen zur Gundekarstraße kommt. Zwar steigt die Verkehrsbelastung in der nördlichen Gundekarstraße von ca. 1.600 Kfz/24 Stunden auf ca. 2.300 Kfz/24 Stunden, woraus sich rechnerisch jedoch keine Verschlechterungen der Leistungsbewertungen der Knoten mit der Weißenburger Straße (B13) ergeben. Mit einzelnen Maßnahmen kann eine Verbesserung des Status quo erreicht werden (vgl. Ziffer 6.1).

Im Rahmen des Planungsprozesses fand durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH eine schalltechnische Untersuchung (*Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 „Burgberg Gemmingenstraße“ der Großen Kreisstadt Eichstätt vom 28.09.2015*) bzgl. der Immissionen durch die Bundesstraße B13 und durch das geplante Parkhaus statt. Die gutachterliche Beurteilung zeigt, dass durch den Betrieb des geplanten Parkhauses die umliegende Wohnbebauung, sowie die angrenzenden Verwaltungsgebäude nicht belastet werden. Hingegen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Verkehrslärmimmission der Bundesstraße B13 an dem angrenzenden Mischgebiet überschritten, weshalb bei baulichen Änderungen der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Zusammenfassend kommt die TÜV SÜD Industrie Service GmbH zu den Ergebnissen:

- *Die anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B13 in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Auf diese Überschreitungen wird mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.*
- *Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 dB(A) bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Geräuschimmissionen der im Plangebiet geplanten Nutzungen innerhalb des Tag- bzw. Nachtzeitraumes eingehalten bzw. unterschritten.*

Durch die geplanten Verwaltungsgebäude mit Parkhaus sowie durch dessen Nutzungsbetrieb entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Das Mischgebiet entlang der Bundesstraße B13 wird jedoch nachhaltig durch den Immissionslärm der B13 beeinträchtigt, weshalb bei baulichen Änderungen passive Schallschutzmaßnahmen anzubringen sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches, aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung, keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder wertvolle Lebensräume befinden, bzw. in der Vergangenheit ein Großteil des Baumbestandes bereits gerodet wurde, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Im Weiteren sieht die Planung die Anlage von Grünflächen mit einer Pflanzbindung, sowie die Anpflanzung von Baumreihen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes vor.

Es sind daher keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung, die Discounterfiliale, das Altenheim St. Elisabeth, sowie durch das Schul- und Werkstattgebäude der ehemaligen staatlichen Berufsschule versiegelt.

Im Rahmen der Umsiedlung diverser Abteilungen des Landratsamtes werden bereits versiegelte Flächen entsiegelt und als Grünfläche/Ruhezone angelegt.

Da es sich im Planumgriff um bereits versiegelte Flächen handelt, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die vom LfU 2014 neu berechneten HQ 100 und HQ extrem-Linien kommen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zu liegen. Die tiefer als die B13/Weißenburger Straße liegenden Grundstücke des Mischgebietes unterliegen somit einer Überschwemmungsgefahr. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses bzw. des Retentionsraumes sowie von Hochwassergefahren für die Bebauung ist für künftige Vorhaben innerhalb der HQ 100-Linie eine hochwasserangepasste Bebauung festgesetzt.

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Großteil versiegelte Fläche, nicht vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Abwassersystem abgeleitet. Da es sich im Planumgriff um bereits versiegelte Flächen handelt, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die geplanten Umbaumaßnahmen des Altenheim St. Elisabeth sowie durch den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück der ehemaligen Berufsschule kommt es aufgrund der bereits gegebenen Bebauung zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Bebauung der umliegenden teilweise gestaffelte Wohn- und Geschäftsgebäude sowie durch das derzeit 5-geschossige Altenheim geprägt. Damit sich das Altenheim (bei zukünftigen Umbaumaßnahmen), sowie die geplante Baumaßnahme des Verwaltungsneubaus in das Stadtbild und das Umfeld der denkmalgeschützten Willibaldsburg einfügt, ist die Höhenentwicklung auf punktuell maximal IV Vollgeschosse flächig jedoch auf III Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung kommt es aufgrund der festgesetzten Höhenentwicklung, welche auf die gestaffelte Bauweise entlang des Burgberges Rücksicht nimmt, zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt auf dem Grundstück des Altenheim St. Elisabeth und teilweise auf den privaten Wohnbaugrundstücken an der Bundesstraße B13 laut GeoFachdatenAtlas das Bodendenkmal Nr. 94266, D-1-7133-0196 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der erweiterten Spitalvorstadt von Eichstätt“, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. In bislang nicht vollständig bebauten wie in nicht besonders tiefgründig zerstörten Bereichen ist mit der Erhaltung / Teilerhaltung von Denkmalsubstanz zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des bekannten Bodendenkmals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für Bodeneingriffe außerhalb des bekannten Bodendenkmals gilt die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Die Blickbeziehung zur denkmalgeschützten Willibaldsburg wird nicht weiter beeinträchtigt, da die maximal zulässige bauliche Höhe gemäß dem aktuellen Bestand bzw. für die Neubauten nicht höher als der aktuelle Bestand und teilweise sogar geringer als der aktuelle Bestand (St. Elisabeth statt V Geschosse nur noch max. IV Geschosse zulässig) festgesetzt ist. Die Auswirkungen auf die Blickbeziehung der denkmalgeschützten Willibaldsburg sind daher über die bestehende Situation hinaus nicht nachhaltig beeinträchtigt.



Abbildung 10 Auszug GeoFachdatenAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.bis.bayern.de>, aufgerufen: 27.07.2015



Abbildung 11 Blickbeziehung Willibaldsburg - Standort Freiwasserstraße

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

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. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren Umgebung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen und mit der möglichen 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. Artenschutzrechtlich ist zu beachten:

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

Aufgrund der bereits gegebenen Bebauung sowie aufgrund der Umnutzung und der Wiederbebauung ist wie oben beschrieben mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

9. Ausgleichsflächen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Geltungsbereich von weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt (Geltungsbereich maximal zulässige GRZ von 0,8 = 19.418 m²), die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaut sind und es sich hierbei zum Teil um Reaktivierungsmaßnahmen einzelner Grundstücke handelt, entfällt zudem die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes, da gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4. *Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.*

10. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Mischgebiet	ca. 6.430 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 12.107 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.520 m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.216 m ²
Geltungsbereich B-Plan	ca. 24.273 m ²

Ingolstadt, 15.12.2016, 30.03.2017



Iris Haas
B. Eng. Stadtplanung



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A334_BP Burgberg Gemmingenstraße\Text\Berichte\Begründung BP\BPlan Begründung_Satzung20170330.docx