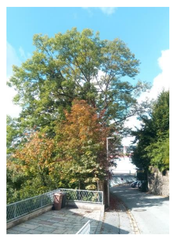
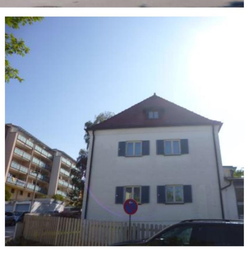
Historische Siedlung Gaisberg | Hintergründe



Initiative | Auslöser



*„Es besteht die Gefahr, dass in der Weinstraße 30 eine **weitere alte Villa (1926)** durch ein **größtmögliches Gebäude ersetzt** wird. Der damalige Stadtbaumeister konnte sich bei diesem Gebäude auch als Architekt verwirklichen. Es handelt sich mit seiner Stufengiebelarchitektur (ähnlich wie beim alten Rathaus) um eines der herausragenden und erhaltenswerten Häuser im Viertel".*

„Das Viertel um die Weinstraße und den Spitlweg war am Ende des 19. und am Anfang des 20. Jahrhunderts eines der ersten Wohnviertel außerhalb des damaligen Stadtgebietes. Heute gehört es zum engeren Innenstadtbereich. Seine alten Villen und Bürgerhäuser sind ein wichtiger Teil des Stadtbildes und des Charakters von Deggendorf".

Initiative | Forderung eines Bebauungsplans

Fehlen eines Bebauungsplans führt zu:

- *Nachverdichtung im baurechtlich maximal zulässigen Umfang*
- *Spekulationsobjekte in Form ortsuntypischer Bauwerke*
  - ***Zerstörung des Charakters des Villenviertels Gaisberg***
  - *Attraktivitätsverlust des Viertels und der Gesamtstadt*
    - ***kein Wert auf Familienfreundlichkeit gelegt***
    - *überwiegend kleine WE, Spielplätze nur notdürftig und nicht nutzungsgerecht*
      - ***Umweltprobleme durch hohe Baudichten***
      - *Gärten und Grünflächen verschwinden nahezu vollständig*
      - *Durch hohen Versiegelungsanteil steigen Überflutungsrisiko und Anforderungen an Kanal-Infrastruktur*
        - ***Verkehrszunahme***
        - Erweiterung Weinstraße aus Platzgründen nicht möglich.
        - Verkehrszunahme führt zu Verkehrsgefährdung von Fußgängern.
        - Verschärfung bereits knapper öffentlicher Stellplatzversorgung.

"Erarbeitung eines nachhaltigen familien- und bürgerfreundlichen Bebauungsplanes (bzw. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), der den Charakter des Viertels erhält".

Initiative | Ziele des Bebauungsplans

Bebauungsplan

(bzw. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Langfristige Erhaltung der Attraktivität des Villenviertels am Gaisberg:

- gewachsenes historisches Viertel wird erneuert und verschönert.
- Ein wichtiger Teil Deggendorfs wird geschützt.

Nachhaltige Nachverdichtung

- Ein attraktives Familien- und fußgängerfreundliches Viertel wird geschaffen.
- Kaufwillige Familien bekommen die Möglichkeit sich anzusiedeln.

Flächenversiegelung reduzieren

- Überflutungsschutz in einem bereits heute sensiblen Bereich.
- Einige Gärten und Grünflächen werden erhalten..

Verkehrssituation

- Enge Straßen werden Kinder- und Fußgängerfreundlich.
- Stellflächen reichen für die Anwohner aus.

Planungsrechtliche Instrumentarien | Übersicht

Bebauungsplan:

Festsetzungskatalog (§ 9 BauGB), Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO), Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

Gebäudeerhalt nur in Kombination mit Erhaltungssatzung, Eingriff in geltendes Baurecht

Erhaltungssatzung:

Ermöglicht Gebäudeerhalt über Gestaltschutz (§ 172 BauGB)

Keine Gestaltungsregeln, keine Veränderungssperre für Aufstellungszeitraum, starker Eingriff in geltendes Baurecht

Gestaltungssatzung:

Rein ortsgestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)

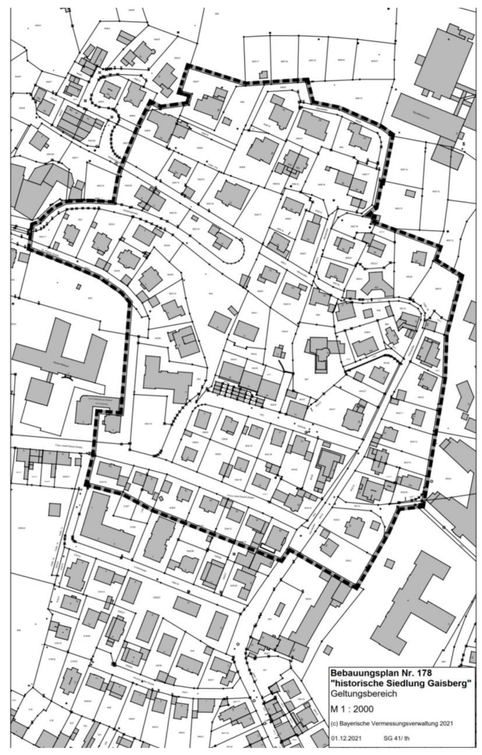
Gebäudeerhalt nur in Kombination mit Erhaltungssatzung, Eingriff ins Privatrecht

Vorgeschlagenes weiteres Vorgehen:

1. Aufstellung Bebauungsplan (BSUA), 2. Erlass einer Veränderungssperre (Stadtrat):

- Sicherung des status quo mittels Veränderungssperre.
- Abstimmung gemeinsamer Ziele mit den Initiatoren der Initiative „Erhaltung des Villenviertels Gaisberg" sowie den Eigentümern innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
- Ggfs. Erlass einer Erhaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplans.

Vorgeschlagener Geltungsbereich | BP Nr. 178 „Historische Siedlung Gaisberg"



Historische Siedlung Gaisberg | Analyse A-E

Platz für Ihre Anmerkungen

ANALYSE A

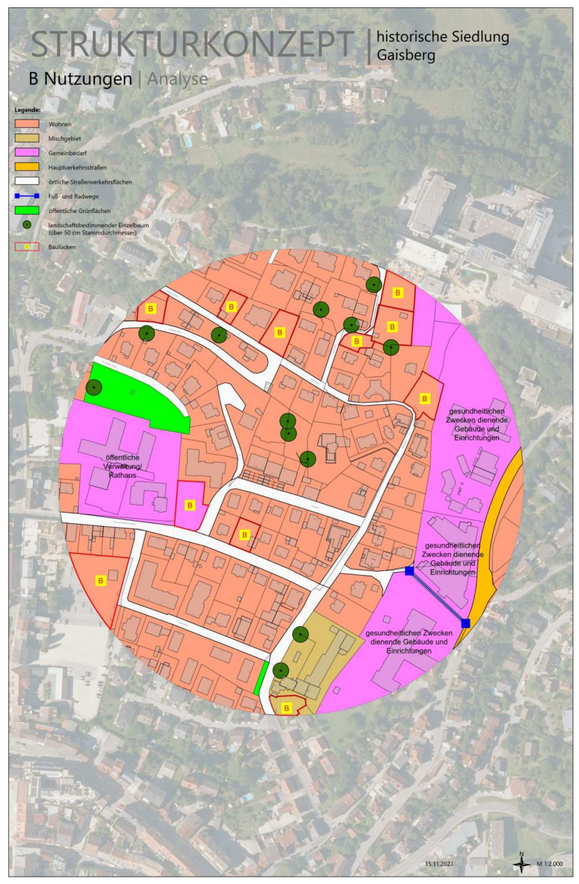
planungsrechtliche Voraussetzungen

- unbeplanter Innenbereich
- faktisch WR
- Einfügegebot

ANALYSE B

Nutzungen

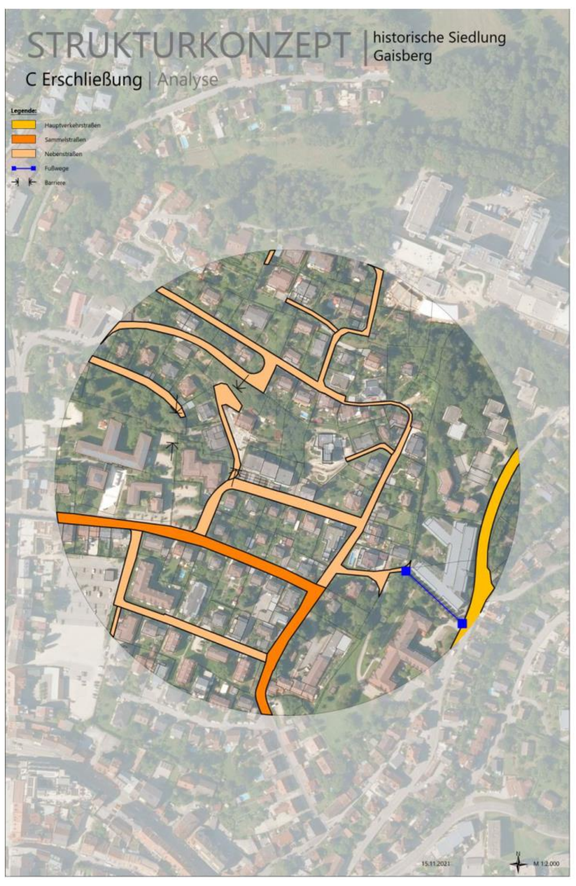
- reines Wohngebiet
- vereinzelte Baulücken

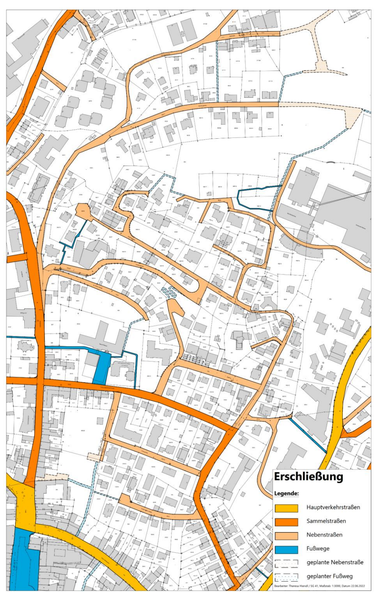


ANALYSE C

Erschließung

- Überwiegend Nebenstraßen
- Barriere im Fußwegenetz zwischen Franz-Josef-Strauß-Straße und Dr.-Pfahler-Straße

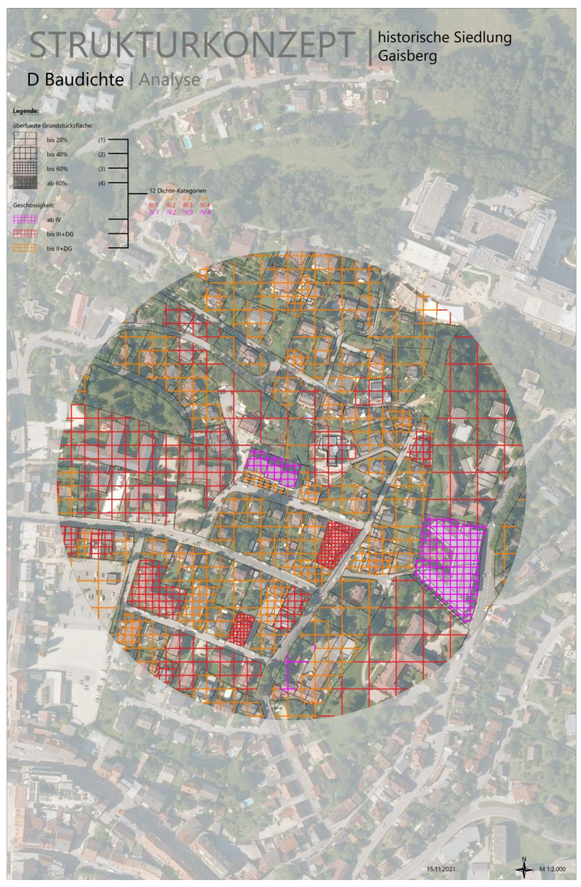




ANALYSE D

Baudichte

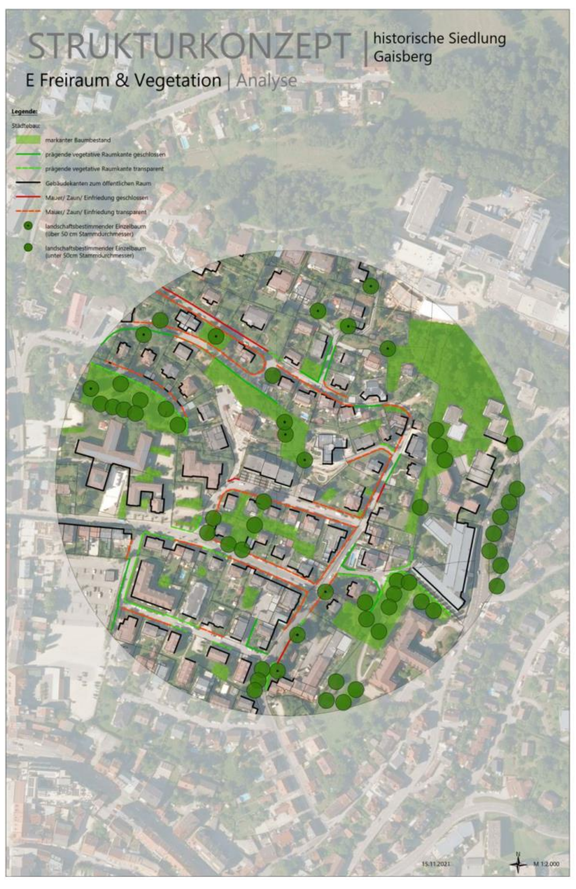
- überwiegend GRZ < 0,4
- jüngere Bauprojekte überschreiten die GRZ von 0,4 bereits
- überwiegend II-III+DG
- historischer Kern ausschließlich II+DG
- jüngere Bauprojekte überwiegend > II



ANALYSE E

Freiraum & Vegetation

- markanter Baumbestand in den Hanglagen
- zahlreiche landschaftsbestimmende Einzelbäume
- überwiegend transparente, niedrige Einfriedungen



ANALYSE E

Freiraum & Vegetation

- markanter Baumbestand in den Hanglagen
- zahlreiche landschaftsbestimmende Einzelbäume
- überwiegend transparente, niedrige Einfriedungen

Fledermaushabitat

- Gutachterlich wurden Fledermausrufe von 14 verschiedenen Arten festgestellt
- angenommenes Jagdhabitat gem. Plan
- Bei Bauvorhaben ist eine saP durchzuführen

Platz für Ihre Anmerkungen

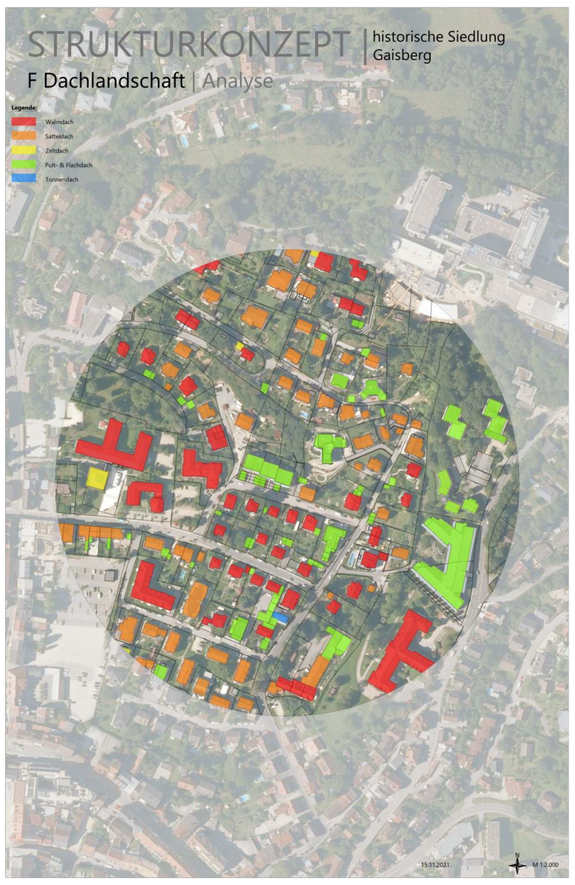
Historische Siedlung Gaisberg | Analyse F-J

Platz für Ihre Anmerkungen

ANALYSE F

Dachlandschaft

- heterogen
- historischer Kern fast ausschließlich steile Walmdächer
- Dachform aktuell kein Einfügekriterium bei Bauprojekten



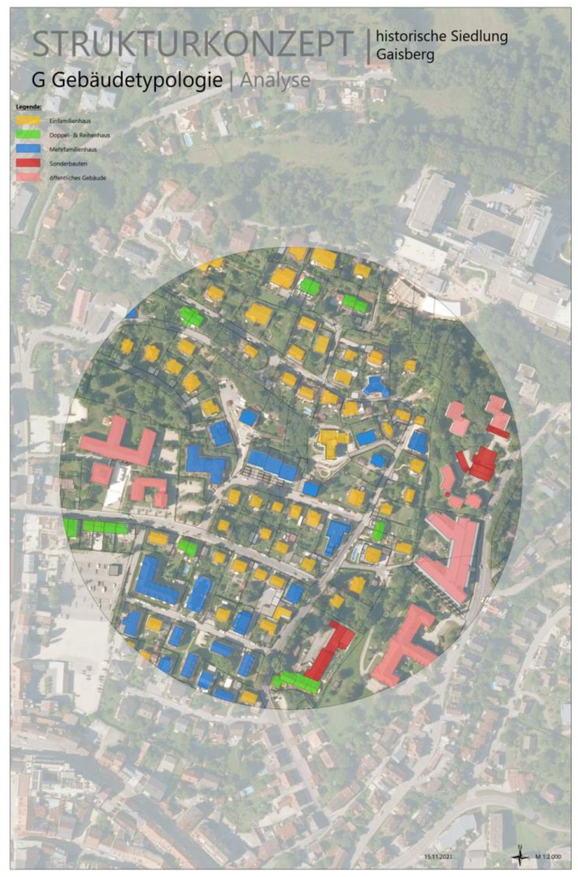
ANALYSE G

Gebäudetypologie

- heterogen
- ursprüngliche Prägung Einzelhäuser auf großen Grundstücken
- Zunehmend Überformung der historischen Struktur mit Mehrfamilienhäusern (zentrale Lage, erhöhte Baukosten in Hanglage)

Gebäudegestalt

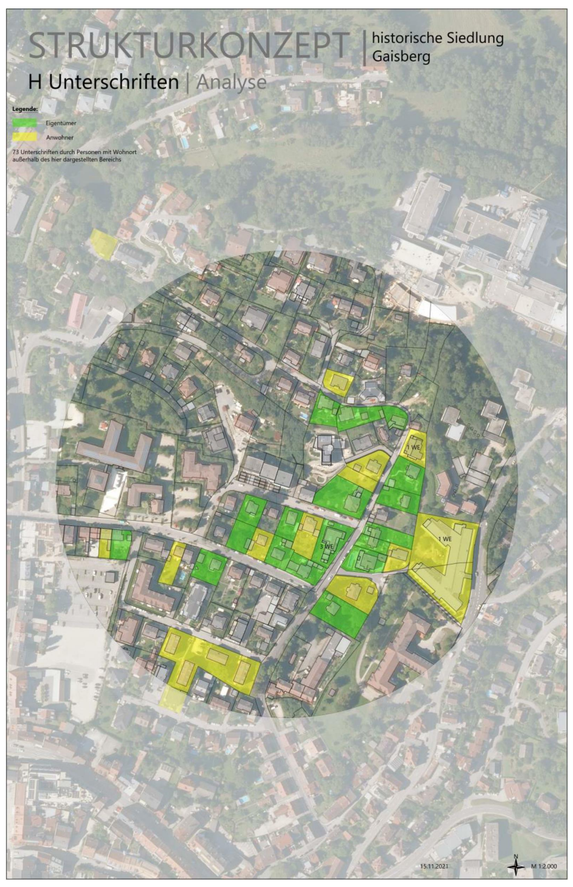
- im historischen Kern sind folgende Gestaltungs-elemente prägend:
  - Walm/Satteldach (rot-braun, unbehandelt),
  - verputzte Lochfassade,
  - symmetrisch angeordnete, aufrecht-rechteckige, gegliederte Fenster,
  - Fensterläden
  - transparente / niedrige Einfriedungen



ANALYSE H

Unterschriften

Insbesondere im historischen Kern der Siedlung Gaisberg unterstützen zahlreiche Grundstückseigentümer die Forderungen der Initiative.



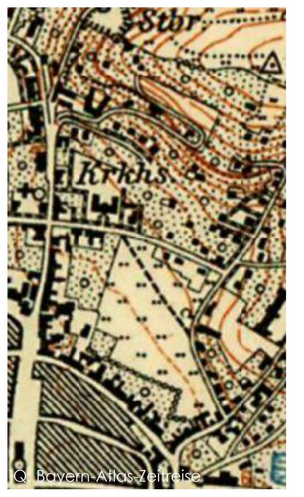
ANALYSE

Historie

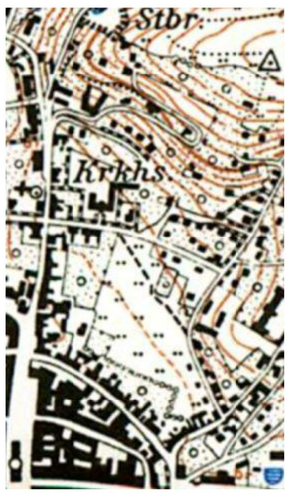
Entstehung als der Kernstadt vorgelagerte Satellitensiedlung.
(19. Jhdt. – 1960er Jahre)

Anbindung an die Kernstadt durch Bebauung der Spitlwiese nach 1980.

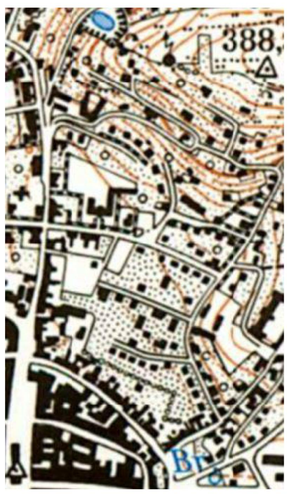
Bis heute architektonisch erlebbare Originalsubstanz



1947



1980



1990

Q: Stadtarchiv

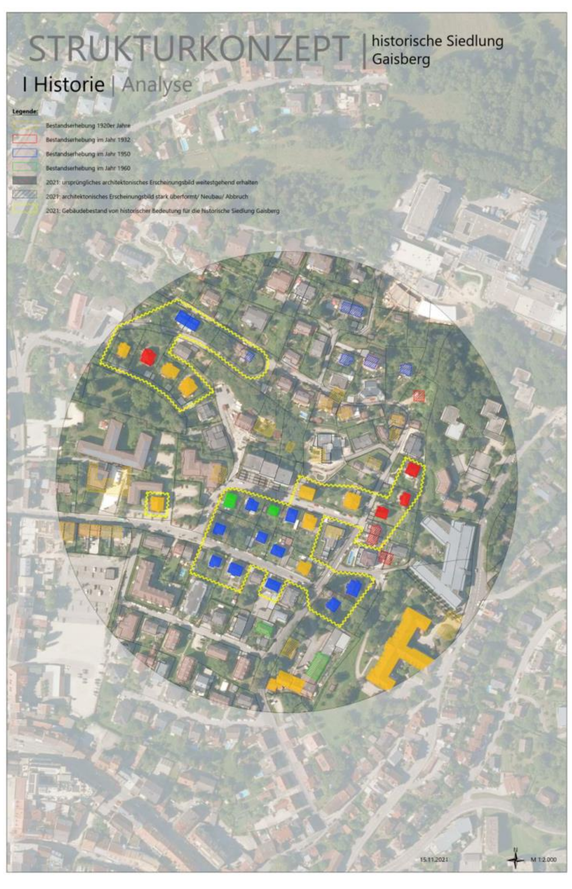
ANALYSE I

Historie

Entstehung als der Kernstadt vorgelagerte Satellitensiedlung.
(19. Jhdt. – 1960er Jahre)

Anbindung an die Kernstadt durch Bebauung der Spitlwiese nach 1980.

Bis heute architektonisch erlebbare Originalsubstanz



Q: eigene Aufnahmen SG 41

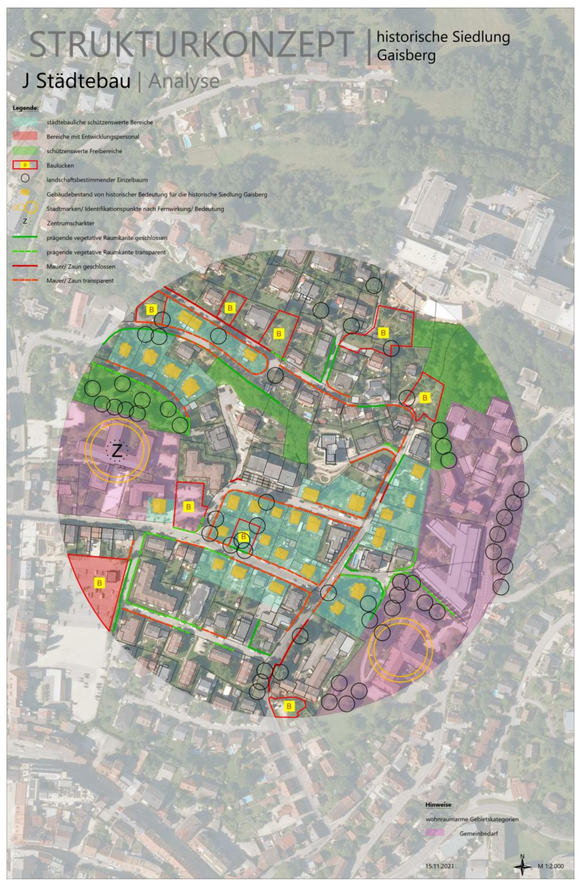
ANALYSE J
Städtebau

städtebaulich schützenswerte Bereiche
=
Gebäudebestand von historischer Bedeutung für die Siedlung Gaisberg

Entwicklungspotenzial
=
Baulücken

schützenswerte Freibereiche
&
landschaftsbestimmende Einzelbäume

Einfriedungen



Platz für Ihre Anmerkungen

Historische Siedlung Gaisberg | Konzept | Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 178

Platz für Ihre Anmerkungen

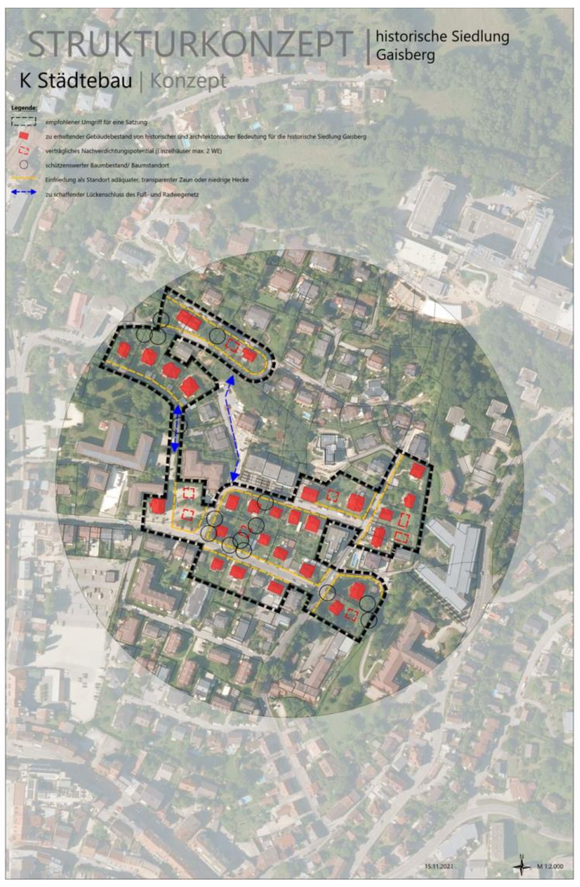
KONZEPT Städtebau

Erhaltung:
- prägende Struktur
- Gebäudebestand mit historischer und architektonischer Bedeutung (keine Denkmaleigenschaft)
- schonender Umgang mit nat. Gelände
- stadtbildprägende Gartenflächen und Gehölze

Angemessene Nachverdichtung:
- Baulücken
- große Grundstücke 2. Einzelhaus (max. 4 WE)
- Einhaltung GRZ max 0,4

Ortsgestalterische Festsetzungen:
- Dachlandschaft
- Fassaden
- Einfriedungen

Verkehr:
- Lückenschluss im Fuß- und Radwegenetz



FAZIT

Forderungen der Initiative städtebaulich nachvollziehbar

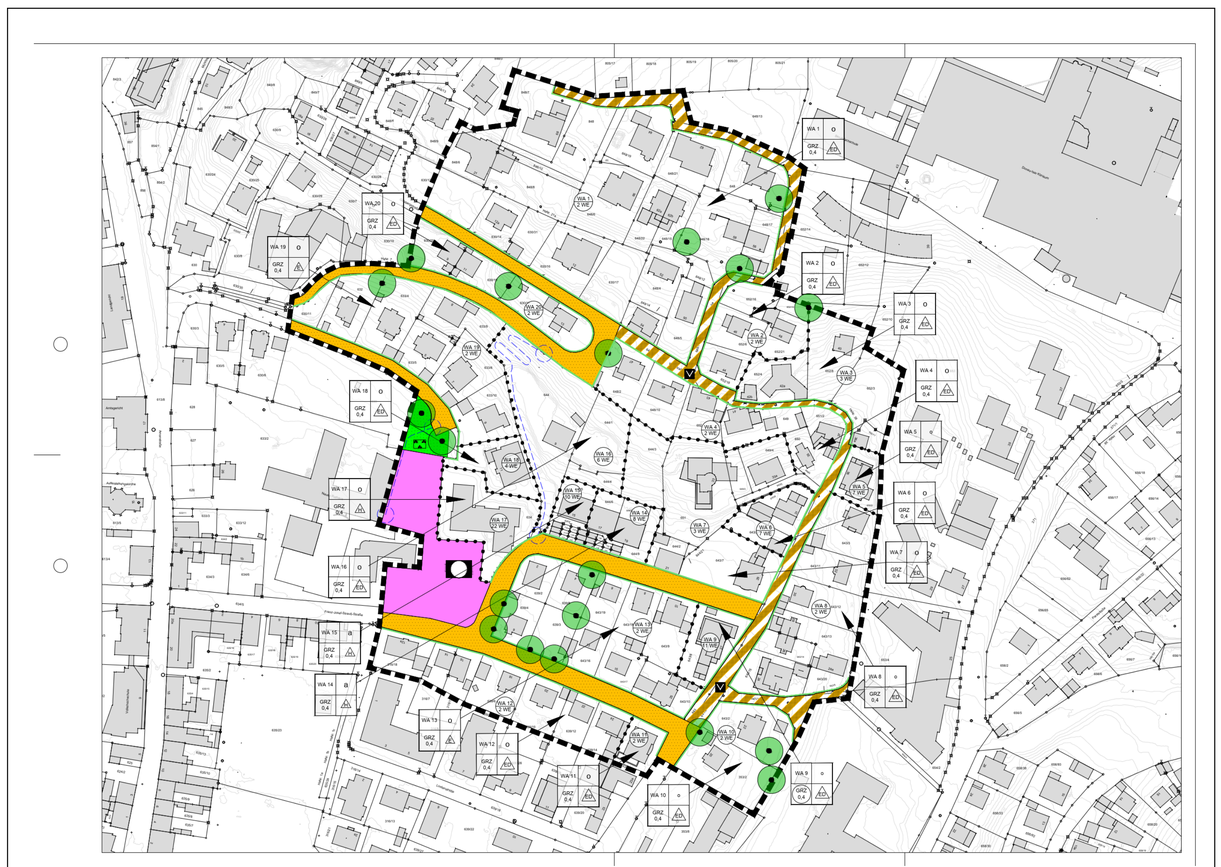
Historische Siedlung Gaisberg
= gebaute Stadtgeschichte
= Identitätsstiftend für Deggendorf

Strukturerhalt erfordert Satzung

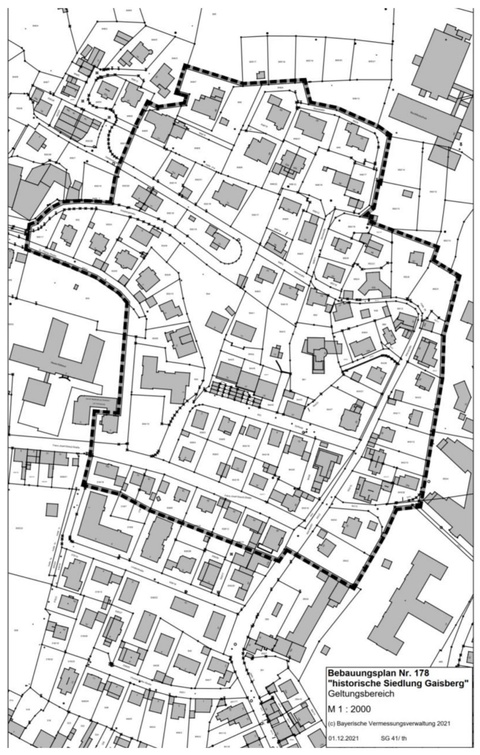
! markanter Eingriff in privates Eigentumsrecht

! Laufendes Baugenehmigungsverfahren (Weinstr)

! Abwägung zu Gunsten Tradition/Baukultur und zu Lasten zentrumsnaher Innenentwicklung



Vorgeschlagener Geltungsbereich | BP Nr. 178 „Historische Siedlung Gaisberg“



I Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

A Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 **Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- WA 2 WE: Allgemeines Wohngebiet, maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, hier zwei. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Gebäude.
- Fläche für Gemeinbedarf

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der bauliche Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl maximal	Haustypen

- GRZ 0,4: Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Anzahl der Wohneinheiten, Maß der baulichen Nutzung und Haustypen

1.3 **Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- E: Nur Einzelhäuser zulassig
- ED: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H: Nur Hausgruppen zulässig
- o: Offene Bauweise
- a: Abweichende Bauweise

1.4 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

1.5 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Baum zu erhalten

B Hinweise durch Planzeichen
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 390/28: Bestehende Flurnummer
- Vorgeschlagene Wegführung Fußweg

II Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, § 176 BauGB, Art. 81 BayBO und Hinweise durch Text

2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

2.1.1 **Allgemeins Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Je Parzelle ist die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten festgesetzt.

2.1.2 **Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zulässig-

2.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

2.2.1 **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.2.2 **Grundflächenzahl**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den folgenden Wert nicht überschreiten: 0,4
- Die Grundflächenahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur bis zu einem Wert vom 0,6 überschritten werden
- In der Gemeinbedarfsfläche darf die Grundflächenzahl durch Anlagen § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVo bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden

2.3 **Bauweise**

2.3.1 **offene Bauweise**
Für WA 1 bis WA 13 und für WA 16 bis WA 20 ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.3.2 **abweichende Bauweise**
Für WA 14 und WA 15 ist eine abweichende Bauweise (a) entsprechend dem in der Planzeichnung dargestelltem Bestand gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.3.2 **Hausformen**
- Es sind für WA 1 bis WA 12, für WA 16, für WA 18 und für WA 20 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es sind für WA 13 und für WA 19 nur Einzelhäuser zulässig
- Es sind für WA 14, für WA 15 und für WA 17 nur Hausgruppen zulässig

2.4 **Erschließung und Stellplätze**

2.4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Deggendorf.

2.6 **Grünordnung**

2.6.1 Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen.

2.6.2 In jedem Privatgarten ist pro vollen 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzliste unter Punkt 2.6.6 zu pflanzen. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.6.3 Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

2.6.4 Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume beträgt:
- 18 bis 20 cm Stammumfang.

2.6.5 Zu pflanzende Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu pflanzen. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandsicherheit zu pflegen. Ausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

2.6.6 Es werden folgende Baumarten als Pflanzauswahl straßenseitig festgesetzt:
- Amberbaum, Liquidambar styraciflua
- Brabanter Silberlinde, Tilia tomentosa, ‚Brabant'
- Esskastanie, Castanea sativa
- Feldahorn, Acer campestre, in Sorten
- Französischer Ahorn, Acer monspessulanum
- Hainbuche, Carpinus betulus, in Sorten
- Hopfenbuche, Ostrya carpinifolia
- Japanische Zelkove, Zelkova serrata, ‚Green Vase'
- Schnurbaum, Sophora japonica
- Spitzahorn, Acer platanoides ‚Columnare'
- Stadt-Ulme, Ulmus-Hybride
- Stiel-Eiche, Quercus robur
- Trauben-Eiche, Quercus petraea
- Traubenkirsche, Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'
- Ungarische Eiche, Quercus frainetto
- Winter-Linde, Tilia cordata
- Zerreiche, Quercus zerris
- Zierapfel, Malus tschonoskii
- Regionale Obstbäume inklusive Walnuss als Hochstämme

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 **Altlasten**
Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Deggendorf unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechendbelastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

3.2 **Bodendenkmäler**
Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3 Planungsziele

für die historische Siedlung Gaisberg

1. Identifikationsorte erhalten und maßvoll weiterentwickeln.
2. Flächenversiegelung begrenzen und ortstypische Grünstrukturen, Gärten sowie erhaltenswerte Bäume v. a. in Hanglage bewahren.
3. Straßen- und Wegenetz für alle Verkehrsteilnehmer verbessern

Hauptmaßnahmen im Überblick

für die historische Siedlung Gaisberg

Folgende Maßnahmen werden basierend auf der Bestandbewertung und den Forderungen der Bürgerinitiative „Erhaltung des Villenviertels am Gaisberg“ im Rahmen des Bürgerdialogs für den Vorentwurf des BP Nr. 178 „Historische Siedlung Gaisberg“ vorgeschlagen.

1. Bewahrung des Siedlungscharakters durch Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Gebäude.
   → Orientierung am heutigen Bestand sowie Ermöglichen einer maßvollen Weiterentwicklung.

2. Bewahrung der ortstypischen Baudichte und prägenden Grünstrukturen durch Begrenzung der Flächenversiegelung mittels strenger Auslegung/Anwendung der für Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, gem. § 17 BauNVO.
   → Festsetzung einer GRZ (I) von max. 0,4 und GRZ (II) von max. 0,6 (Im Rahmen des Einfügegebotes wurden diese Werte im Geltungsbereich bereits durch mehrere Vorhaben überschritten).
   Erhaltung und Ergänzung der ortstypischen erhaltenswerten Bäume und Baumstandorte zum Schutz von Mensch und Natur (Klimaanpassung).
   → Festsetzung zu erhaltender Bäume (markante Einzelbäume von hoher ökologischer Bedeutung/Wirkung)
   → Festsetzung zu pflegender/pflanzender Bäume abhängig von der Grundstücksgröße.

3. Verbesserung des Straßen- und Wegenetzes für alle Verkehrsteilnehmer durch
   → Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen aufgrund häufig geringer Fahrbahnbreiten dort sich baulich keine Gehwege unterbringen lassen als verkehrsberuhigter Bereich
   → Lückenschlüsse im Fußwegenetz durch Festsetzungen öffentlicher Fußwegeverbindungen

Folgende Anmerkungen wurden im Rahmen des Bürgerdialogs am 30.07.2022 von den Teilnehmenden geäußert:

Patientengarten mit einbeziehen; Baumschutz: Erhaltung der alten Bäume, Grünflächen und Gärten um das Mikroklima zu sichern/verbessern; Baumschutzverordnung fürs Stadtgebiet; Private Grünfläche (Flurnummer 644, 644/1,644/3) nochmal überdenken; kleinkörnige Bebauung; weniger bebaute Fläche pro Grundstück; Kritik an kleinen Wohnung in Mehrfamilienhäusern: keine Luxuswohnungen die nur Invest sind und dann leer stehen; finanzieller Konflikt zwischen Bauträger und Familien bei Hausverkauf; Zahl der Wohneinheiten begrenzen; soll Wohngebiet für jeden werden; Erhaltung von Charakter und Struktur mittels Bebauungsplan; keine Betonwüste → Begrenzung der Bebauungsfläche; wenig Versiegelung; Verhinderung von „Bausünden“; bei notwendigem Abriss von Altbestand, soll keine vollständige Grundstücksbebauung entstehen; Fußwege schaffen: vor 20 Jahren wurde Gehweg (Flurnummer 630/22) entfernt, jetzt soll er wieder kommen vs. Wiederspruch: mittlerweile ist die Straße ein Parkplatz, Besucherautos stehen dort; regelmäßig Radarkontrollen in neuer 30iger-Zone, damit 30 km/h gefahren wird; Berufsverkehr durch Franz-Josef-Strauß-Straße → deutliches Verkehrsaufkommen um 8:00 Uhr und zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr; zweiten Recyclinghof bauen, da Leute von Ruselstraße durch Weinstraße zum Recyclinghof fahren; Verkehrsberuhigung, Verkehrsminderung; Wendehammer Dr.-Pfahler-Straße bauen; Kompromisse finden für umsetzbare Vorgaben; Dr.-Pfahler-Straße Hausnummer 4 und 6 mit in den Geltungsbereich einbeziehen; Rathausgarten mit einbeziehen; nördlicher Gaisberg soll aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.