

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 18.10.2012

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Stadtratsfraktion der CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Stadtrat Reuder, Willi

Stadtratsfraktion der SPD

Stadtrat Eichiner, Otto

Stadtrat Pfuhler, Max

Stadtratsfraktion der FW

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

Referenten

Verwaltungsobererrat Bittl, Hans

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 16:35 Uhr

Ende: 18:20 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 20.09.2012
2. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Abgrabungsgenehmigung;
Bauvorhaben: Errichtung eines Steinbruchs zum Abbau von Plattenkalken
Bauort: Fl.-Nr. 274 und 274/3 der Gemarkung Wintershof
Bauherr: Hamit Dilaver, Schießstättberg 14, 85072 Eichstätt
3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport
Bauort: Schießstättberg 47a, 85072 Eichstätt
Bauherr: Thomas Strobl
4. Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetzes (DSchG);
Nachtrag des Anwesens Hofmühlstraße 6 in die Denkmalliste
5. ISEK - Stadt Eichstätt;
Sachstandsbericht zur Potentialanalyse und Leitbildphase

6. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung
des Stadtrats
7. Information, Verschiedenes;
Umnutzung der ehemaligen Gaststätte im Dienstleistungszentrum
Seidlkreuz, Kardinal-Schröffer-Straße 1 - 3
8. Information, Verschiedenes;
Verkehrs- und Verschönerungsverein;
Buchtalkanal
9. Information, Verschiedenes;
Ausbau der Straße Am Graben;
Fertigstellung
10. Information, Verschiedenes;
Wohnungen für Studenten
11. Information, Verschiedenes;
Aufstellung neuer Abfallkörbe
12. Information, Verschiedenes;
Umbenennung des VfB-Sportplatzes in "Westparkstadion"

Protokoll-Nr. 67 (Vorlage 2012/286)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 20.09.2012

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt die Niederschrift für die Sitzung vom 20.09.2012 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 68 (Vorlage 2012/280)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Abgrabungsgenehmigung;
Bauvorhaben: Errichtung eines Steinbruchs zum Abbau von Plattenkalken
Bauort: Fl.-Nr. 274 und 274/3 der Gemarkung Wintershof
Bauherr: Hamit Dilaver, Schießstättberg 14, 85072 Eichstätt

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Steinbruches zum Abbau von Plattenkalken. Die beantragte Abbaufäche beträgt 3.265 m².

Es ist beabsichtigt, einen still gelegten Steinbruch östlich von Wintershof in der Flur „Kreuth“, der nur teilweise ausgebeutet ist, wieder einzurichten. Das durch den Gesteinsabbau entstehende Loch soll überwiegend mit Abraum aus dem eigenen Bruchgelände bzw. mit Erdaushub wieder bis auf die geplante Geländehöhe aufgefüllt werden.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Städtebauliche Wertung

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Abbau von Bodenschätzen, Steinbruch“ dargestellt.

Planungsrechtliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Entsprechend empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten zuzustimmen.

4. Hinweise

Das Landratsamt Eichstätt ist die zuständige Genehmigungsbehörde gem. Bayerischem Abgrabungsgesetz.

Beratung:

Ortssprecherin Carmen Albrecht äußert folgende Bedenken, die an das zur Entscheidung zuständige Landratsamt Eichstätt weitergeleitet werden sollen:

- für die Wege bestand bisher Durchfahrtsverbot
- eine jagdliche Beeinträchtigung wird befürchtet
- ggf. sind Biotope betroffen
- Spazierwege sind betroffen

Beschluss:

1. Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und ist mit der Weiterleitung der von der Ortssprecherin Albrecht vorgebrachten Bedenken einverstanden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 69 (Vorlage 2012/281)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport
Bauort: Schießstättberg 47a, 85072 Eichstätt
Bauherr: Thomas Strobl

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport am Schießstättberg auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 2068 der Gemarkung Eichstätt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Planungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Anregungen sind nicht veranlasst.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten.

4. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 70 (Vorlage 2012/282)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetzes (DSchG);
Nachtrag des Anwesens Hofmühlstraße 6 in die Denkmalliste

Niederschrift:

1. Ausgangslage

- a) Das Anwesen Hofmühlstraße 6, Fl.-Nr. 1777/1, Gemarkung Eichstätt, weist ein älteres Jura-Haus mit typischen Denkmalcharakteristika auf.

- b) Anfang des Jahres 2012 wurde die Bebaubarkeit o. g. Grundstückes in Verbindung mit dem Abbruch des Bestandes im Stadtbauamt nachgefragt.
- c) In der Folge nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Anwesen im Juli 2012 in Augenschein und stellte letztendlich die Denkmaleigenschaft des Hauses fest.

2. Stellungnahme und Würdigung BLfD

Mit Schreiben vom 20.08.2012 teilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass es sich beim oben genannten Objekt um ein Baudenkmal nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz handelt, dessen Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Es soll daher wie folgt in die Denkmalliste nachgetragen werden:

„D-1-76-123-466

Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Flachsatteldachbau mit Kalkplattendeckung, Kniestock und rückwärtiger Giebel in verputztem Fachwerk, um 1720 (Fachwerk 1718/1719 dendro. dat.), Umbau nach 1850

Fl.-Nr. 1777/1 (Gemarkung Eichstätt)“

a) Baugeschichte und Baubeschreibung

Die Kataster-Uraufnahme aus dem Jahr von 1814 verzeichnet das heutige Anwesen Hofmühlstr. 6 bereits lagegleich an einer alten Straße unterhalb des Burgberges nahe der Altmühl. Lediglich der kleine Schuppenanbau an der westlichen Traufseite entstand später; lt. Uraufnahme gab es ursprünglich ein kleines, weiter südlich freistehendes Stall- oder Remisengebäude.

Bei dem bestehenden, wohl primär als Wohnhaus genutzten Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Flachsatteldachbau mit Kniestock und Kalkplattendeckung. Die Fassade zeigt nach Westen zur Straße, rückseitig ist das Haus soweit in den Hang gebaut, dass das Bodenniveau hier dem Obergeschoss entspricht.

Das Haus ist nicht unterkellert; in der Südostecke ist ein Raum abgetieft, der wohl als Keller diente. Ob in der südlichen Haushälfte ehemals ein Stallteil integriert war, konnte nicht eindeutig geklärt werden; dagegen spricht unter anderem die Darstellung in der Uraufnahme, die das Haus ohne farbliche Unterteilung darstellt.

Während die Ausbauelemente des Inneren (wie die zweiläufige Treppe und der weitgehend erhaltene Bestand an gefelderten Türblättern) einer Umbau- oder Renovierungsphase der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstammen, dürfte die Raumeinteilung selbst mit dem etwa mittig liegenden von Westen her durchgehenden Flur zum Ursprungsbau des früheren 18. Jahrhunderts gehören.

Nördlich des Flures liegen Stube, Küche und eine Kammer, symmetrisch dazu im Süden eine Kammer, die zweiläufige Treppe mit jeweils zwei Türöffnungen und der erwähnte Kellerraum. Der Erdgeschoss-Grundriss wiederholt sich im Obergeschoss weitgehend, die Querwän-

de entsprechen der Lage der Binder im Dach. Der wesentliche Teil des Daches ist mit einer Kammer ausgebaut (nicht einsehbar); der Rest des Daches liegt frei.

Der zweireihig stehende Dachstuhl ist konstruktiv einheitlich, bestehend aus vier Bindern mit Querkopfbändern zur Mitte und einseitigen Kopfbändern in Längsrichtung. Auf den Zwischenpfetten aufliegende Querhölzer tragen mittig jeweils die kurzen Stützen der Firstpfette, die mit Querstreben ausgesteift sind. Alle Verbindungen sind gezapft.

Der außen verputzte, rückwärtige Giebel ist im Inneren noch vollständig als Fachwerkgiebel mit Bruchsteinausfachung erhalten, ebenso wie die seitliche Holzkonstruktion des Kniestockes. Die dendrochronologische Untersuchung der Holzproben aus dem Dachbereich hat ein übereinstimmendes Fälldatum im Winter 1718/1719 ergeben. Somit kann von einer Bauzeit des Hauses von 1720 ausgegangen werden.

Naturgemäß ist der barocke Ursprungsbau nicht ohne Veränderungen geblieben. Während die Außenwände des Erdgeschosses wohl schon immer aus Bruchsteinen gemauert waren, dürfte das Obergeschoss aus Fachwerkwänden bestanden haben, die bis auf einen Teil im Süden nachträglich (vermutlich zusammen mit der Erneuerung des Innenbaues im 19. Jahrhundert) durch Mauerwerk ersetzt worden sind. Darauf sind vermutlich auch die teilweise schiefen Decken zurückzuführen, da die neuen Steingewände die vorherigen Verformungen durch schadhafte Fachwerk nur stabilisieren aber nicht ausgleichen konnten. Die Feuchteschäden bei einem Teil der Deckenbalken und einzelne lokale Schäden im Dach sind hingegen durch lange Vernachlässigung des Bauunterhaltes bedingt.

b) Begründung der Denkmaleigenschaft

Trotz der genannten Einschränkungen besitzt das Gebäude Hofmühlstr. 6 noch eine hohe geschichtliche Bedeutung. Es handelt sich um einen der letzten Vertreter der ursprünglichen vorstädtischen Bebauung am Fuße des Burgberges. Wie das dendrochronologisch nachgewiesene Baudatum um 1720 bestätigt hat, ist das Gebäude darüber hinaus als Zeugnis der barocken Baukultur in Eichstätt zu betrachten. Zudem kommt ihm ein hoher Stellenwert innerhalb der sogenannten Altmühl-Jura-Hauslandschaft zu.

c) Ergebnis

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 DSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Aufgrund seiner stadt- und baugeschichtlichen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien des Art. 1 DSchG. Seine Erhaltung liegt im Interesse der Allgemeinheit.

d) Verfahrenserläuterung

Nach Art. 2 DSchG folgt die Eintragung in die Denkmalliste durch das Landesamt für Denkmalpflege von Amts wegen im Benehmen mit der Gemeinde.

Die Stadt bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen.

Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf Denkmaleigenschaft im Sinne des Art. 1 DSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege daraufhin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die Denkmalfeststellung berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen dieser Denkmalfeststellung richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Im Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

3. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Eichstätt

Aufgrund der ausführlichen Würdigung des BLfD sind weitere Anregungen und Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht veranlasst.

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich daher der Bewertung des BLfD vollumfänglich an und befürwortet die Aufnahme o. g. Anwesens in die Denkmalschutzliste.

4. Beschlussempfehlung:

1. Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Eintrag des Wohnhauses in der Hofmühlstraße 6, Fl.-Nr. 1777/1 der Gemarkung Eichstätt in die Denkmalliste zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt abweichend vom Inhalt der Beschlussempfehlung den Vorgang lediglich zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen.

Eine Beschlussfassung findet nicht statt.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 71 (Vorlage 2012/272)

Betreff: ISEK - Stadt Eichstätt;
Sachstandsbericht zur Potentialanalyse und Leitbildphase

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Im Jahr 2009 wurde die Stadt Eichstätt von der Obersten Baubehörde in das Förderprogramm „Aktive Zentren“ aufgenommen.
- b) Am 25.05.2010 erteilte der Haupt- und Werkausschuss dem Büro Architekten Stadtplaner Franke + Messmer, Emskirchen und Geoplan, Bayreuth, den Auftrag, die Schritte für die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Eichstätt 2020 (ISEK-Eichstätt 2020) im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Zentren“ vorzubereiten, siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 2010/168.
- c) Am 28.07.2010 fand die erste öffentliche Auftaktveranstaltung zur Information und Einbeziehung der Bürger bzw. Arbeitskreise statt.
- d) Am 20.10.2010 trafen sich erstmals der Arbeitskreis „Einzelhandel“, gefolgt vom Arbeitskreis „Tourismus“ am 24.11.2011 und vom Arbeitskreis „Verkehr“ am 19.01.2011.
- e) Am 17.05.2011 stellten die beauftragten Büros Dömges Architekten, Regensburg und Ratioplan - Dr. Pingel, München, ihre Analysen und Vorkonzepte für den ruhenden Verkehr „Innenstadt Eichstätt“ dem Büro „Architekten Stadtplaner Franke + Messmer, Emskirchen und der Verwaltung vor.
- f) Am 31.05.2011 beriet die Verwaltung das weitere Vorgehen und erarbeitete aus den vorliegenden Gutachten einen ersten gemeinsamen Handlungs- und Maßnahmenkatalog als Arbeitsgrundlage.
- g) Am 20.06.2011 stellte die Verwaltung das verfeinerte Handlungs- und Maßnahmenkonzept dem Vereinsvorstand „Pro Eichstätt“ vor und stimmte die Bedürfnisse und Anregungen auf ein gemeinsames Arbeitspapier hin ab.
- h) Am 28.07.2011 stimmte der Stadtrat den Leitzielen der Verkehrsuntersuchungen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/166/1, zu und beauftragte die Verwaltung die Ergebnisse zeitnah in die vorbereitende Studie „ISEK-Eichstätt 2020 einzuarbeiten.
- i) Am 14.09.2011 wurde der vorläufige Schlussbericht der Architekten Stadtplaner Franke + Messmer, Emskirchen, den Arbeitsgruppen und der Eichstätter Bürgerschaft zur Verfeinerung vorgestellt.

- j) Die abgestimmte Fassung der Studie „Aktive Zentren - Vorbereitung des Entwicklungskonzeptes Eichstätt 2020 - Bürgerbeteiligung“ wurde vom Stadtrat am 29.09.2011 zustimmend zur Kenntnis genommen und anschließend der Regierung vorgelegt.
- k) Am 27.10.2011 beauftragte der Stadtrat die Arbeitsgemeinschaft Architekten Stadtplaner Franke + Messmer, Emskirchen und Geoplan, Bayreuth, mit der Erstellung der ISEK-Studie Eichstätt 2020.
- l) Anfang 2012 wurde die Analysephase gestartet und die nach Themen gegliederten Arbeitsgruppen gebildet. Parallel dazu wurden interessierte Bürger-, Interessens- und Verbandsvertreter zur Teilnahme an den geplanten Fachgesprächen angeschrieben.
- m) Anfang März 2012 fanden unter reger Beteiligung der aufgerufenen Personenkreise die ersten Fachgespräche statt.
- n) Am 19.09.2012 tagte erstmals das Expertengremium zur ersten groben Festlegung der Leitbilder in Form von Grundsätzen und Zielen.
- o) Die Ergebnisse der Analyse- und Leitbildphase liegen nun zusammengefasst zur Diskussion im Stadtrat vor.

2. Projektablauf - ISEK

Das diskursorientierte Verfahren o. g. Entwicklungskonzeptes gliedert sich im Wesentlichen in 3 Arbeitsschritte, nämlich der Potenzialanalysephase, der Leitbildphase und der Maßnahmenphase, siehe Anlage 1, auf.

a) **Potentialanalyse**

Der erste Schritt der Potentialanalyse erfolgte bereits mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahr 2010.

Die so gewonnenen Erkenntnisse stellten einen wesentlichen Baustein für die Fortführung und Vervollständigung der themenbezogenen Fachgespräche im Frühjahr 2012, siehe Anlage 2.1 bis 2.13, dar.

Die umfassende Bestandsaufnahme wird in einem anschaulichen Stärken-/Schwäche- und Chancen-/Risikoprofil planerisch wie textlich, siehe Anlage 3, dokumentiert.

b) **Leitbild**

Aufbauend auf o. g. Potentialanalyse, die die wichtigsten „Entwicklungskräfte“ benennt, sollen nun die von den bürgerschaftlichen Experten in der seitens der beauftragten Planer moderierten Leitbild- und Zielwerkstatt benannten Anregungen und Hinweise thematisch bestimmt, ausgearbeitet und gewichtet werden. Das Entwicklungsleitbild soll ein zusammengefasstes Konzentrat fachlich fundierter Grundsätze und Ziele der Bürgerschaft darstellen und durch den Stadtrat mit Bindungswirkung beschlossen werden.

Die Anregungen des Expertengremiums vom 19.09.2012 wurden im Leitsatzkatalog, siehe Anlage 4.1 bis 4.12, zusammengefasst.

c) **Maßnahmenkatalog**

Das durch den Stadtrat bestätigte Entwicklungsleitbild „ISEK-Eichstätt 2020 soll am Ende des diskursorientierten Verfahrens in einem auf Nachhaltigkeit angelegten Maßnahmenkatalog mit wirtschaftlich belastbaren Evaluierungskriterien münden.

d) **Privates Engagement**

Die im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gewünschte Aktivierung des privaten Engagement steht noch an und soll in Form eines „Projekt- und Verfügungsfonds“ einschl. Projektmanagement gegründet werden.

Mit diesem Instrument lassen sich insbesondere investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen fördern. Nichtinvestive Maßnahmen können gefördert werden, wenn sie ergänzenden, nicht überwiegenden Anteil haben. Entsprechend wird das ISEK auch eine Maßnahmendifferenzierung vornehmen.

Die Ideenvorschläge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitung des Entwicklungskonzeptes Eichstätt 2020 stellen für das Projektmanagement und den Projektfonds ein beispielhaftes Maßnahmenprogramm dar.

3. ISEK-Inhalte und Themenfelder

Im Rückgriff auf die vielschichtigen Anregungen und Hinweise der Bürger und Arbeitskreismitglieder erfolgte die Auswahl der entwicklungsrelevanten Themenfelder des Arbeitspapiers.

Anfang 2012 diskutierten und analysierten die Arbeitskreise die Schwerpunktthemen

- Demographie,
- Städtebau, Freiraum und Energie,
- Wohnungsmarkt,
- Kirche, Bildung und Soziales,
- Einzelhandel,
- Dienstleistung und Gewerbe sowie
- Tourismus,

arbeiteten die Stärken/Schwächen einschl. der Chancen und Risiken, siehe Anlage 3, aus und definierten die wichtigsten Grundsätze und Ziele, siehe Anlage 4.1 bis 4.12.

Die Einbindung der gesondert beauftragten ISEK-Bausteine „Einzelhandelskonzept“ und Verkehrsentwicklungsplan“ erfolgen direkt durch die jeweiligen Planer.

a) Demographie

Festzustellen ist, dass gemäß der Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung die Große Stadt Eichstätt in die Entwicklungskategorie „Stagnation“ eingestuft wird, siehe Anlage 5.

In Anbetracht der Lage und Bedeutung der Großen Kreisstadt Eichstätt wird als stadtplanerische Antwort von Seiten der Fachplaner sowie der Verwaltung grundsätzlich „Verhaltenes Wachsen“ gegenüber der Wachstumsregion Ingolstadt zur Sicherung und Erhöhung der Strukturvorteile empfohlen.

D. h. auch, dass die Stadt Eichstätt entsprechende Baulandpotentiale ausweisen und entwickeln sollte.

b) Städtebau, Freiraum und Energie

In Bezug auf die demographische Ausrichtung „Verhaltenes Wachstum“ weist der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt ausreichend dimensionierte Entwicklungspotentiale, siehe hierzu auch Anlage 6 sowie die Sitzungsvorlagen 2011/217 und 2011/186, auf. Damit kann der Bedarf an Wohn- und Gewerbebauland bis 2020 verlässlich gelöst werden.

Weitere Entwicklungspotentiale bzw. -schwerpunkte finden sich zum einen

- für Geschosswohnungsbau, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie auf den Konversionsflächen der Spitalstadt (siehe Bebauungsplan Nr. 042-Spitalstadt Eichstätt, Anlage 7),
- für Soziales, Kirche und Bildung im Umfeld der Maria-Ward Realschule (siehe hierzu auch Maßnahmenkarten K1 und S1 der Anlagen 9.1 bis 9.7),
- für Gemeinbedarf, Bildung, Gesundheit und Soziales in den Erweiterungsflächen des Sanierungsgebietes Ostenvorstadt (siehe Anlage 8 und Maßnahmenkarten K1, L1 und S1 der Anlagen 9.1 bis 9.7 und Sitzungsvorlagen 2011/230 und 2012/170/1),
- für Tourismus Freizeit und Erholung in den Schenkelwehrewiesen nahe der Schöpfel-Kreuzung (siehe hierzu auch Maßnahmenkarten K1, L1 und T1 der Anlagen 9.1 bis 9.7),
- für Erholung, Sport und Freizeit in der Jesuitenwiese am Seminarweg (siehe hierzu auch Maßnahmenkarten K1, L1 und T1 der Anlagen 9.1 bis 9.7)
- und zum anderen im Bereich des Unisportgeländes am Seidlkreuz (siehe hierzu auch Maßnahmenkarten K1, L1 und T1 der Anlagen 9.1 bis 9.7).

Das Thema „Energie“ beruht im Wesentlichen auf 2 Säulen und bietet insbesondere im Bereich „Einsparung“ und „regenerative Energiegewinnung“ entsprechende Handlungsschwerpunkte.

Aktive Planungspotentiale zeigen sich für die Stadt bevorzugt im Bereich „Regenerative Energiegewinnung“ und könnten im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes, (siehe hierzu auch Maßnahmenkarten G1

und L1 der Anlagen 9.1 bis 9.7) gefunden werden. Hingegen lässt sich der Bereich „Einsparung“ nur indirekte durch Beratung und Förderung steuern.

c) **Wohnungsmarkt**

In Eichstätt fehlen auf breiter Basis Mietwohnungen des einfachen, mittleren und gehobenen Standards für sämtliche Wohnformen, wie Jung-, Senioren-, Single- und Mehrpersonenhaushalte.

Nach einhelliger Meinung lässt sich die große Nachfrage nur durch die Neuausweisung von Bauland lösen.

Angemerkt sei, dass die Baulandausweisung und -entwicklung ausschließlich durch die öffentliche Hand erfolgen sollte und parallel dazu die Aktivierung der vorhandenen privaten Baulückentpotentiale anzustreben ist, siehe hierzu auch Maßnahmenkarte W1 der Anlagen 9.1 bis 9.7.

d) **Kirche, Bildung und Soziales**

Zusammengefasst bilden Kirche, Universität, Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Polizeischule, etc. für die Große Kreisstadt Eichstätt sowie den Landkreis Eichstätt den zentral bedeutsamen Standortfaktor schlechthin.

Entsprechend sollte dem Thema „Kirche, Bildung und Soziales“ größtes Augenmerk und Entwicklungspotential im zentralen Stadtraum eingeräumt werden.

Innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt-Umfeld Maria-Ward“ und „Ostenvorstadt-Umfeld Universitätsallee/Kreis Krankenhaus“ bieten sich ausreichend dimensionierte Entwicklungsflächen zur strukturellen und baulichen Stärkung der Einrichtungen „Kirche, Universität und Krankenhaus“ an, siehe hierzu auch Anlage 8 und Maßnahmenkarten K1, S1, W1, L1 und T1 der Anlagen 9.1 bis 9.7.

e) **Einzelhandel**

Der Einzelhandelsstandort in der Stadt Eichstätt zeigt sich nach der ersten Analyse der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Großen und Ganzen attraktiv und gut gerüstet, allerdings auch durch die zunehmenden Leerstände in der Innenstadt angespannt und sorgenvoll. Der Kaufkraftbindung in Höhe von 72,7 Mio. € wird für 2020 eine leichte Steigerung auf 74,0 Mio. € prognostiziert, was einem theoretischen Entwicklungspotenzial von ca. 400 m² Verkaufsfläche entsprechen würde.

Im Rahmen des beauftragten Einzelhandelsgutachtens werden derzeit Handlungsprofile in Zusammenarbeit mit den betroffenen Interessensvertretern, wie Pro Eichstätt, Hotel- und Gaststättenverband, Tourismus, etc., erstellt.

Das separat beauftragte Einzelhandelskonzept soll integraler Bestandteil des ISEK werden und auch mit dem parallel zu erarbeitenden Verkehrskonzept abgestimmt sein. Es soll eine Gesamtstrategie für die

künftige planungsrechtliche und räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung darstellen. Als ganzheitliche Strategie soll es über die Definition von städtebaulichen Funktionsräumen und deren Verknüpfung einen klaren Fokus auf die Innenstadtstärkung und auf eine gezielte Ansiedlungspolitik anhand planungsrechtlicher Instrumente legen. Zudem sollen aber auch gezielte Maßnahmen im Sinne eines Standortmarketings erarbeitet und so zu einer schlagkräftigen Vermarktung (Effektivität) aber auch zu einfacheren Strukturen (Effizienz) führen. Schließlich sollen Maßnahmen definiert werden, die eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Potenziale, siehe hierzu auch graphische Anlagen 10.1 bis 10.3 und 11.1 bis 11.2, ermöglicht.

f) **Dienstleistung und Gewerbe**

Wie bereits erwähnt weist der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt ausreichend dimensionierte Entwicklungspotentiale im Hinblick auf die örtlichen wie räumlichen Strukturen, siehe hierzu auch die nichtöffentlichen Sitzungsvorlagen 2011/217 und 2011/186, auf. Aktuell lässt sich damit der Bedarf an Gewerbebauland bis 2020 verlässlich lösen.

Die Stadt Eichstätt wird insbesondere durch Dienstleistung, Verwaltung, Handwerk und Fremdenverkehr und weniger durch produzierendes Gewerbe geprägt. Der Standort weist damit einen stabilen Arbeitsmarkt, ein konstantes Steueraufkommen und eine gute Wirtschaftskraft auf.

Die Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt bietet weitere Arbeitsmarkt- und Entwicklungschancen insbesondere im Bildungs-, Forschungs-, Gesundheits- und Pflegebereich.

Aktuell werden insbesondere eine funktionale Neuordnung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen sowie eine aktive Bestandspflege, siehe hierzu auch Maßnahmenkarten G1, K1 und L1 der Anlagen 9.1 bis 9.7, empfohlen.

g) **Tourismus**

Das Thema Tourismus stellt aufgrund der geographischen und kulturellen Vorzüge einen zentralen Schwerpunkt in der ISEK-Konzeption dar.

Die Potenziale finden sich vorwiegend in den Themen „Natur, Landschaft, Wasser, Architektur, Kultur und Genuss. Die zentrale Lage im Naturpark „Altmühltal“, die überregional bedeutsame Barock- und Domstadt (nördlichste Stadt des Schweizer Barock), das Architekten-Mekka der klassischen Architekturmoderne, die weltbekannten Steinbrüche, Fossilienfunde und -museen stellen nur einige der wichtigsten Stichworte dar.

Vorschläge für weiteren Handlungsbedarf finden sich in der Vernetzung mit allen regionalen Potenzialen, im Aufbau eines Leit- und Beschilderungssystems, in der Verbesserung des Angebots von Erlebnis- und Erholungsräumen an der Altmühl, in niveaувollen Kulturveranstaltungen und in einer Stärkung der Bereiche Beherbergung, Gastronomie und Camping.

Mit der Zielkonzeption sollen die Potenziale ausgebaut, stärker vernetzt und in Wert gesetzt werden, siehe hierzu auch Maßnahmenkarten L1, S1 und T1 der Anlagen 9.1 bis 9.7.

h) **Verkehr**

Das Thema „Verkehr“ löste insbesondere durch die angespannte Stellplatzsituation in der Innenstadt eine selbständige Dynamik und letztendlich eine vorgezogene Studie zur Parkraumbewirtschaftung und -überwachung aus, die zwischenzeitlich bereits erfolgreich, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/369, umgesetzt wurde.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung erfährt o. g. Thematik eine eigenständige Ausarbeitung in Form eines ganzheitlichen Verkehrsentwicklungsplans. Das Planungskonzept soll eine Gesamtstrategie für die künftige räumliche Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs aufzeigen und integraler Bestandteil des ISEK werden.

Grundsätzlich wird eine enge Verzahnung von Verkehrs- und Stadtplanung angestrebt. Als konkrete Leitziele werden zusammenhängende Fuß- und Radwegenetze, senioren- und behindertengerechter Ausbau der Straßen, Wege und Plätze, Verbesserungen der innerstädtischen Erreichbarkeit, Steigerungen der ÖPNV-Attraktivität, stadtverträgliche Abwicklungen der Verkehrsströme und Neuansätze innerstädtischer Verkehrsberuhigungen, siehe hierzu auch Anlage 12.1 bis 12.7, vorgeschlagen.

Angemerkt sei, dass die Stadt Eichstätt seit Frühjahr 2012 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern ist.

4. **Zeitplan und weiteres Vorgehen**

- a) Der Stadtrat nimmt die dargestellten Analyseergebnisse und darauf aufbauend die in den Leitbildern formulierten Grundsätze und Ziele zur Kenntnis und stellt diese in eine Wertdiskussion.
- b) Die Verwaltung wägt die Anregungen mit Hilfe der beauftragten Fachplaner ab und legt diese dem Stadtrat spätestens im Dezember 2012 zum Beschluss vor.
- c) Die beschlossenen Leitbilder werden der Öffentlichkeit Anfang 2013 vorgestellt.
- d) Der Eintritt in die Maßnahmenphase ist spätestens zu Beginn des 2. Quartals 2013 geplant, so dass die Fertigstellung „ISEK - Eichstätt 2020“ noch vor der Sommerpause erfolgen kann.

Stadtbaumeister Janner bittet darum, alle Vorschläge zum Inhalt schriftlich vorzulegen.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat nach ausführlicher Diskussion, an der auch der Fachplaner Herr Franke vom beauftragten Fachbüro Franke und Messmer, Emskirchen, teilnimmt, der nachstehenden Beschlussempfehlung zuzustimmen:

1. Der Stadtrat nimmt die dargestellte Potenzialanalyse sowie die in Leitbildern formulierten Grundsätze und Ziele zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Ergebnisse der Wertdiskussion zu erfassen und zu dokumentieren.
2. Die Verwaltung führt sämtliche Hinweise und Anregungen einer Abwägung zu und legt das Entwicklungsleitbild dem Stadtrat zum Beschluss vor.
3. Die festgelegten Leitbilder werden anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt. Danach erfolgt der Eintritt in die Maßnahmenphase sowie die Fertigstellung des ISEK-Eichstätt 2020.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 72 (Vorlage 2012/284)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

Niederschrift:

Gemäß § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats wird über folgende von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten unterrichtet:

Aktenzeichen	Straße	HausNr.	Vorhaben	Antragsteller
○ B-2012-92	Clara-Staiger-Straße	23	Errichtung eines Außenbalkones mit Überdachung	Regensburger, Anke und Horst
○ B-2012-89	Hauptstraße	7	Erweiterung des bestehenden Wohnhauses	Steib, Billy-Joe
○ B-2012-83	Rebdorfer Straße	57	Veränderung der Dachform eines Ersatzteillagers und Neubau eines Containers zur Reifenlagerung mit überdachtem Stellplatz schließen	Autohaus Schödl GmbH
○ B-2012-81	Lüften	11	Nutzungsänderungen: Pferdestall zu Metallverarbeitungsbetrieb und Reiterhalle zu gewerblicher Hackschnitzzellagerung schließen	Geyer, Willibald
○ B-2012-75			Neubau eines Blockheizkraftwerkes	Stadtwerke Eichstätt Versorgungs-GmbH
○ B-2012-65	Altmühlstraße	42	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Doppelgaragen	Heigl, Markus
○ B-2012-64	Hauptstraße	13	Neubau einer Doppelgarage	Wittmann, Ingrid und Gerhard
○ B-2012-53	Altmühlstraße	20	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	Leesch, Marion und Sebastian
○ B-2012-22			Aufschüttung des Grundstücks Fl.Nr. 1306/1	Dilaver, Emrullah
○ V-2012-23	Sollnau	29	Nutzungsänderung eines SB Verbrauchermarkt zu einem Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Drogeriewaren und/oder Lebensmitteln schließen	dm-Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
○ I-2012-96	Richard-Strauß-Straße	12	Antrag auf isolierte Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Seidlkreuz", 1. BA/TeilA zur Errichtung einer Sichtschutzwand Höhe 1,20 bis 1,50 m (gemessen auf Nachbargrundstück Appeltauern) schließen	Richter, Inge
○ I-2012-94	Am Haselberg	13	Errichtung eines Carports	Hagl, Sabine und Andreas
○ I-2012-82	Kilian-Leib-Straße	3	Errichtung einer Stahlbetonstützwand	Steck, Alexander
○ I-2012-79	Benedicta-v.-Spiegel-Str.		Errichtung eines Carports im Bereich von Gemeinschaftsstellplätzen	Capriati, Vincenzo

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die vorstehenden Baugesuche und Bauangelegenheiten ohne Einwände zur Kenntnis.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 73 (Vorlage 2012/310)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Umnutzung der ehemaligen Gaststätte im Dienstleistungszentrum Seidlkreuz, Kardinal-Schröffer-Straße 1 - 3

Niederschrift:

Stadträtin Knipp-Lilich spricht die beantragte Umnutzung der ehemaligen Gaststätte im Versorgungszentrum am Seidlkreuz an und übergibt Unterschriftlisten

an die Verwaltung. Sie teilt mit, dass die darin aufgelisteten Bürger hinter dem Versorgungszentrum stehen und dessen Erhalt fordern.

Der Vorsitzende kündigt an, dass dieser Bauantrag wegen seiner grundsätzlichen Bedeutung dem Planungs- und Bauausschuss in der nächsten Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 74 (Vorlage 2012/311)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Verkehrs- und Verschönerungsverein;
Buchtalkanal

Niederschrift:

Stadtrat Pfuhler nimmt Bezug auf einen Bericht des Eichstätter Kuriers mit dem Titel „Grotesk bis polarisierend“ und ergreift Partei für die Verwaltung im Sinne der Amtsführung des Stadtbaumeisters. Thema ist die vom Verkehrs- und Verschönerungsverein gewünschte Offenlegung des Buchtalbaches. Seiner Aussage nach führt der Buchtalbach, der beim Seminar in die Altmühl mündet, gerade in den Sommermonaten sehr wenig Wasser, was er aus eigener Erfahrung berichten könne.

Stadtrat Dr. Janssen empfiehlt, dieses Thema von Fachmann zu Fachmann ohne öffentlichkeitswirksame Aktionen zu erörtern.

Stadtbaumeister Janner erklärt, dass seine Türe stets offen stehe für Anregungen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 75 (Vorlage 2012/312)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Ausbau der Straße Am Graben;
Fertigstellung

Niederschrift:

Stadtrat Eichiner erkundigt sich danach, wie lange die Baumaßnahmen am Graben noch andauern werden.

Stadtbaumeister Janner führt aus, dass die Arbeiten gut im Zeitplan liegen, es sich jedoch andeute, dass sich manche Arbeiten nach hinten verlagern könnten. Vor der Gaststätte Gutmann sei vom Anlieger eine Optimierung der Freiflächen gewünscht, die vom Stadtbauamt begrüßt werde.

Stadtbaumeister Janner erläutert konkret die Änderungswünsche.

Vor der Metzgerei Kettner haben sich nach Aussage von Herrn Janner leichte Erschwernisse ergeben; Herr Kettner sei damit jedoch einverstanden.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 76 (Vorlage 2012/313)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Wohnungen für Studenten

Niederschrift:

Stadtrat Eichiner weist darauf hin, dass Studentenwohnungen knapp seien.

Der Vorsitzende antwortet, dass hier eine kurzfristige Lösung nicht möglich sei. Nach Aussage der Universität sei die Situation aber „nicht ganz so schlimm“.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 77 (Vorlage 2012/314)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Aufstellung neuer Abfallkörbe

Niederschrift:

Stadtbaumeister Janner teilt mit, dass neue Abfallkörbe analog derer in der Spitalstadt im Stadtgebiet weitergeführt werden sollen und stellt das entsprechende Modell vor. Dies bedeute eine Aufwertung der „Innenstadtmöblierung“.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 78 (Vorlage 2012/315)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Umbenennung des VfB-Sportplatzes in "Westparkstadion"

Niederschrift:

Stadträtin Knipp-Lillich spricht die Namensgebung des VfB-Sportplatzes mit „Westparkstadion“ an und zeigt sich schockiert. Sie bittet darum, dass die Werbung nicht selbstleuchtend sein solle. Dies wäre „katastrophal“. Sie regt an, die Werbung so dezent wie möglich auszuführen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann