

Öffentliche Sitzung des Stadtrates am 30.07.2015

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Stadtratsfraktion CSU

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Bacherle, Horst

bis Prot.-Nr. 157 anwesend

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadtrat Eisenkeil, Sigurd Dr.

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Zweite Bürgermeisterin Grund, Claudia Dr.

Stadträtin Schorer-Dremel, Tanja

Stadtrat Tratz, Hans

Stadtratsfraktion SPD

Stadtrat Alberter, Christian

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Dritter Bürgermeister Nieberle, Gerhard

von Prot.-Nr. 158 bis Prot.-Nr. 159
abwesend

Stadtrat Pfaller, Fred

Stadtrat Schieren, Stefan Dr.

bei Prot.-Nr. 163 abwesend

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadträtin Edl, Martina

Stadträtin Gottstein, Eva

Stadtrat Lina, Adalbert

Stadtrat Nikol, Richard

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadtrat Haugg, Oliver

Stadtrat Wollny, Wolfgang

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

Stadtrat Reinbold, Willi

Referenten

Verwaltungsdirektor Bittl, Hans

Werkleiter Brandl, Wolfgang

Stadtkämmerer Rehm, Herbert

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Abwesend:

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadtrat Köppel, Günther

Beginn: 18:07 Uhr

Ende: 21:11 Uhr

1. Nachruf auf den verstorbenen Träger der Bürgermedaille, Herrn Rudolf Thieser
 2. Wahl des Dritten Bürgermeisters aufgrund des Ausscheidens von Drittem Bürgermeister Max Pfuhler
 3. Nachbesetzung der Ausschüsse und Gremien des Stadtrates aufgrund des Ausscheidens von Stadtrat und Drittem Bürgermeister Max Pfuhler
 4. Vollzug der Bayer. Gemeindeordnung;
Bestellung von Frau Marietta Haag zur stellvertretenden Kassenverwalterin
 5. Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 13 "Industriegebiet";
Verlängerung der beschlossenen Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB
 6. Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 48 "Sollnau, Quartier IV und V";
Verlängerung der beschlossenen Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB
 7. Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Burgberg-Gemmingenstraße";
Billigung des städtebaulichen Planungskonzeptes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB
 8. Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge";
Beschlussmäßige Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden abgegebenen Stellungnahmen
 9. FFW-Eichstätt - Handlungskonzepte Feuerwehrgerätehaus;
Vorstellung der Planungswege und -varianten
-

Protokoll-Nr. 156 (Vorlage 2015/318)

Betreff: Nachruf auf den verstorbenen Träger der Bürgermedaille,
Herrn Rudolf Thieser

Niederschrift:

Die im Sitzungssaal anwesenden Damen und Herren erheben sich von den Plätzen, um dem am 21.07.2015 in Bischofswiesen verstorbenen Herrn Rudolf Thieser zu gedenken.

Oberbürgermeister Steppberger trägt folgenden Nachruf vor:

„Die Stadt Eichstätt und der Stadtrat von Eichstätt betrauern den Tod von Herrn Rudolf Thieser, Träger der Bürgermedaille der Stadt Eichstätt

Herr Thieser verbrachte nach seiner Versetzung in den Ruhestand seinen Lebensabend von 1981 bis zu seinem Wegzug im Jahr 2007 in Eichstätt. Er nahm großen Anteil am gesellschaftlichen Leben der Stadt, das er durch eigene Aktivitäten mitprägte.

So brachte Herr Thieser in unzähligen Stadtführungen auf hohem Niveau den Besuchern die Stadt und ihre Sehenswürdigkeiten näher.

Als bildender Künstler widmete sich Herr Thieser der Malerei, Zeichnung und Grafik. Besonders kam dabei seine Zuneigung zu „seiner“ Stadt Eichstätt in vielen Motiven seiner berühmten Federstrichzeichnungen zum Ausdruck.

Herr Thieser war Mitglied des Eichstätter Künstlerrings, dessen Vorsitzender er von 1988 bis 1995 war, und hatte sich für die Bereicherung der Kulturlandschaft in der Stadt Eichstätt wirkungsvoll eingebracht.

In Anerkennung seiner Verdienste um die Stadt Eichstätt hat ihm der Stadtrat deshalb im Jahr 2005 die Bürgermedaille verliehen.

Die Stadt Eichstätt wird Herrn Thieser in Dankbarkeit stets ein ehrendes Gedenken bewahren.“

Anwesend: 24 Stadträte

Protokoll-Nr. 157 (Vorlage 2015/311)

Betreff: Wahl des Dritten Bürgermeisters aufgrund des Ausscheidens von
Drittem Bürgermeister Max Pfuhler

Niederschrift:

Stadtrat Dr. Schieren schlägt als Dritten Bürgermeister Stadtrat Gerhard Nieberle vor.

Bildung eines Wahlausschusses zur Wahl des Dritten Bürgermeisters

Für die Durchführung der Wahl des Dritten Bürgermeisters ist zur Unterstützung des Oberbürgermeisters ein Wahlausschuss aus dem Kreis der Stadtratsmitglieder zu bilden.

Dem Wahlausschuss sollen neben dem Oberbürgermeister folgende Stadtratsmitglieder angehören:

1. Zweite Bürgermeisterin Dr. Claudia Grund
2. Stadtrat Wolfgang Wollny

Wahl des dritten Bürgermeisters

Der Oberbürgermeister lässt Stimmzettel für die Wahl des dritten Bürgermeisters austeilen.

Die Stadträte werden aufgefordert, einzeln den Stimmzettel in den Wahlkabinen auszufüllen und ihn zweifach gefaltet in die Wahlurne zu werfen. Die Stimmabgabe wurde in einem Verzeichnis vermerkt.

Von den anwesenden

- 24 Mitgliedern des Stadtrats (einschließlich dem Oberbürgermeister) haben
24 den Stimmzettel abgegeben.

Die Zahl der abgegebenen Stimmzettel stimmt mit der Zahl der Abstimmungsvermerke überein.

Die Stimmzettel werden nun geöffnet und auf ihre Gültigkeit überprüft. Es wird festgestellt, dass

2 Stimmzettel ungültig sind.

Grund: leer

Die gültigen Stimmzettel werden nun verlesen. Es entfielen auf:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. Nieberle Gerhard | 20 Stimmen |
| 2. Dr. Eisenkeil Sigurd | 2 Stimmen |

Der Oberbürgermeister verkündet nun das Wahlergebnis und stellt fest, dass

Herr Nieberle Gerhard

die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat und damit zum dritten Bürgermeister gewählt ist.

Der Vorsitzende fragt den Gewählten, ob er die Wahl annimmt.

Stadtrat Gerhard Nieberle erklärt, dass er die Wahl annimmt.

Nach schriftlicher Annahme der Wahl (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1, Art. 9 KWBG) erfolgt im Anschluss die Vereidigung des Dritten Bürgermeisters durch den Oberbürgermeister gemäß Art. 37 Abs. 1 KWBG.

Die im Sitzungssaal anwesenden Personen erheben sich von ihren Plätzen, Stadtrat Gerhard Nieberle stellt sich neben den Oberbürgermeister und legt folgenden Eid ab:

„Ich schwöre
Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern,
Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten,
so wahr mir Gott helfe.“

Anwesend: 24 Stadträte

Protokoll-Nr. 158 (Vorlage 205/245/1)

Betreff: Nachbesetzung der Ausschüsse und Gremien des Stadtrates aufgrund des Ausscheidens von Stadtrat und Drittem Bürgermeister Max Pfuher

Vorgang:

Durch das Ausscheiden von Herrn Stadtrat und Drittem Bürgermeister Max Pfuher ist eine Nachbesetzung in den Ausschüssen des Stadtrates und sonstiger Gremien durch die SPD-Fraktion erforderlich.

Herr Pfuher gehörte folgenden Ausschüssen bzw. Gremien an:

Hauptverwaltungs- und Werkausschuss	ordentliches Mitglied	Ersatzmitglied: Arnulf Neumeyer
Bauausschuss	ordentliches Mitglied	Ersatzmitglied: Fred Pfaller
Ausschuss für Kultur, Freizeit und Fremdenverkehr	Ersatzmitglied	ordentliches Mitglied: Fred Pfaller
Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe	ordentliches Mitglied (SPD/ÖDP)	Ersatzmitglied: Willi Reinbold
Stiftungsausschuss für die Dom-Apotheke Eichstätt, Friedrich-Scheidler'sche Stiftung	als 3. Bürgermeister	
Stiftungsausschuss für die Dom-Augusto-Stiftung Eichstätt	als 3. Bürgermeister	

Auf Antrag von Stadtrat Dr. Schieren hat der Stadtrat bereits in der Stadtratssitzung am 16.07.2015 beschlossen, dass Stadtrat Christian Alberter als ordentliches Mitglied dem Haupt- und Werkausschuss angehört.

Es ist daher nur noch für folgende Ausschüsse und Gremien die Nachbesetzung erforderlich:

- Bauausschuss
- Ausschuss für Kultur, Freizeit und Fremdenverkehr
- Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe
- Stiftungsausschuss für die Dom-Apotheke Eichstätt, Friedrich-Scheidler'sche Stiftung
- Stiftungsausschuss für die Dom-Augusto-Stiftung Eichstätt

Die SPD-Fraktion wünscht außerdem eine Umbesetzung beim Rechnungsausschuss. Anstelle des bisherigen Vertreters Dr. Schieren soll künftig Stadtrat Alberter Vertreter des ordentlichen Mitglieds Nieberle sein.

Beschluss:

Der Stadtrat ist mit folgender Nachbesetzung bzw. Umbesetzung der Ausschüsse bzw. Gremien durch die SPD-Fraktion einverstanden:

Bauausschuss

ordentliches Mitglied	Ersatzmitglied
<i>Dr. Stefan Schieren</i>	Fred Pfaller

Ausschuss für Kultur, Freizeit und Fremdenverkehr

ordentliches Mitglied	Ersatzmitglied
Fred Pfaller	<i>Christian Alberter</i>

Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe

ordentliches Mitglied (SPD/ÖDP)	Ersatzmitglied
<i>Christian Alberter</i>	Willi Reinbold

Stiftungsausschuss für die Dom-Apotheke Eichstätt, Friedrich-Scheidler'sche Stiftung

3. Bürgermeister Gerhard Nieberle

Stiftungsausschuss für die Dom-Augusto-Stiftung Eichstätt

3. Bürgermeister Gerhard Nieberle

Rechnungsprüfungsausschuss

ordentliches Mitglied	Ersatzmitglied
Gerhard Nieberle	<i>Christian Alberter</i>

Anwesend: 22 Stadträte

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 159 (Vorlage 2015/280)

Betreff: Vollzug der Bayer. Gemeindeordnung;
Bestellung von Frau Marietta Haag zur stellvertretenden Kassenverwalterin

Vorgang:

Gemäß Art. 100 Abs. 2 GO haben die Gemeinden einen Kassenverwalter und einen Stellvertreter zu bestellen.

Der bisherige stellvertretende Kassenverwalter, Herr Sebastian Wagner, arbeitet seit 01.06.2015 nur noch 20 Stunden pro Woche. Ein geordneter Ablauf der Kassengeschäfte kann daher bei Abwesenheit des Kassenverwalters nicht mehr gewährleistet werden.

Die Vertretung des Kassenverwalters obliegt in der Praxis bereits seit der Phase der Wiedereingliederung des Herrn Wagner Frau Marietta Haag. Mit Antrag vom 06.07.2015 hat Kassenverwalter Robert Hüttinger nun beantragt, Frau Marietta Haag zum 01.08.2015 zur stellvertretenden Kassenverwalterin zu bestellen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, Frau Marietta Haag ab 01.08.2015 zur stellvertretenden Kassenverwalterin zu bestellen.

Gleichzeitig mit dieser Bestellung erfolgt die Abbestellung des bisherigen stellvertretenden Kassenverwalters Sebastian Wagner.

Anwesend: 22 Stadträte

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 160 (Vorlage 2015/275)

Betreff: Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 13 "Industriegebiet";
Verlängerung der beschlossenen Veränderungssperre nach § 17
Abs. 1 Satz 3 BauGB

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Bebauungsplan Nr. 13, Industriegebiet, rechtsverbindlich gemäß letzter Änderung mit Datum vom 07.07.1978, löst aufgrund struktureller Nutzungsverlagerungen in den Bereichen Dienstleistung und Einzelhandel eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen mit dem Ziel planungskonforme Gewerbe und Industrieansiedlungen zu stärken und innenstadtrelevante Nutzungen auszuschließen.
- b) Gleichermaßen erfordert der benachbarte Bebauungsplan Nr. 48, Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V, eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen im Sinne einer gezielten Steuerung innenstadtverträglicher Nutzungen.
- c) Am 25.04.2013 informiert die Verwaltung den Stadtrat über die geplante Neuordnung der betroffenen Bauleitpläne im Sinne des aktuell bei der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, beauftragten Einzelhandelsgutachtens zur Stärkung und Aktivierung der Innenstadt und regt die Überprüfung und Aktualisierung o. g. Bebauungspläne an.
- d) Am 16.05.2013 erfolgt im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Zusammenlegung der Bauleitpläne „Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/122.
- e) Am 16.05.2013 beschließt der Stadtrat die Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB zur Sicherung der Planung für o. g. Bebauungsplanverfahren Nr. 13 "Industriegebiet" (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/123) und 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/124).
- f) Am 13.02.2014 beauftragt der Haupt- und Werkausschuss das Planungsbüro „Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten, Ingolstadt“ mit den Planungsleistungen für die Bauleitplanung Nr. 13 "Industriegebiet" und 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/026.

- g) Am 05.03.2015 stimmt der Stadtrat der Änderung/Aktualisierung o. g. Bauleitplanung Nr. 13 „Industriegebiet“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/073, zu und beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Planungsschritten.

Hingegen wird die Bauleitplanung Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ zur Klärung wasserrechtlicher Fragen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/074, vorerst zurückgestellt.

- h) Aktuell steht aus gewichtigen Gründen die Verlängerung o. g. Veränderungssperre für die gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 13 "Industriegebiet" an.

2. Umgriff und Geltungsdauer der Veränderungssperre

Wie bereits dargelegt setzt der aktuell gültige Bebauungsplanes Nr. 13, Industriegebiet, im gesamten Geltungsbereich der überbaubaren bzw. nutzbaren Flächen ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968, siehe Anlage 1, fest.

Bekanntermaßen ist ein zielgerichtetes Steuern im Sinne der BauNVO 1990 aufgrund der im Bebauungsplan immer noch gültigen BauNVO 1968 nicht möglich.

Die tatsächlichen Nutzungen des Plangebietes zeigen sich gegenüber einem klassischen GI-Gebiet widersprüchlich. Das planungsrechtlich festgesetzte Industriegebiet entwickelt sich mehr in Richtung eines MI-Gebietes (Mischgebietes) und schränkt somit die ursprünglich anvisierten Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein.

Die städtebauliche Entwicklung konterkariert somit den Planungswillen und schlussendlich den Sinn und Zweck des Bebauungsplans mit der Gefahr der Unwirksamkeit.

Aktuelle Nachfragen zu Nutzungsmöglichkeiten im Bereich allgemeines Wohnen, klein- und großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten erfordern eine auf die Stadtentwicklungsziele verträglich abgestimmte Planung, die nur im Rahmen einer qualifizierten Bauleitplanung, siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 2013/122, vollzogen werden kann.

Die gegenseitigen negativen Auswirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungen widersprechen auch den Zielvorstellungen des Einzelhandelsgutachten der Imakomm Akademie GmbH, Aalen und damit auch dem Stadtleitbild des ISEK-Eichstätt 2020.

Um gewerbliche Nutzungen gemäß der §§ 8 und 9 BauNVO 1990 im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Verlängerung der Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes notwendig. Sie umfasst die in der Anlage 2 dargestellten Grundstücke.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde vom Stadtrat in Abweichung vom Grundsatz des § 17 Abs. 1 BauGB nicht für 2 Jahre, sondern mit einer Geltungsdauer von einem Jahr, beginnend mit der aktualisierten Bekanntmachung, festgesetzt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2014. Die Veränderungssperre würde somit am 25.09.2015, außer Kraft treten.

3. Weiteres Vorgehen

- a) Die städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der o. g. Bauleitplanung konnte bis dato noch nicht abschließend behandelt werden. Der Abschluss ist nicht vor Mitte 2016 zu erwarten.
- b) Da die allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre fortbestehen, kann die Frist für die Geltungsdauer um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre ist im Hinblick auf die Geltungsdauer gemäß dem Satzungstext (Anlage 3) zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand zur Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13, Industriegebiet, gemäß Anlage 2 und 3, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, zur Kenntnis und beschließt die einjährige Verlängerung nach § 17 Abs. 1 BauGB.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre, siehe Anlage 3, ortsüblich bekannt zu machen und insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 23 Stadträte

Die Beschlussfassung erfolgt mit 13 gegen 10 Stimmen der Stadträte Alberter, Albrecht, Buckl, Engelhard, Gabler-Hofrichter, Dr. Grund, Neumeyer, Dr. Schieren, Schorer-Dremel und Tratz.

Protokoll-Nr. 161 (Vorlage 2015/276)

Betreff: Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 48 "Sollnau, Quartier IV und V";
Verlängerung der beschlossenen Veränderungssperre nach § 17
Abs. 1 Satz 3 BauGB

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Bebauungsplan Nr. 48, Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V befindet sich nach wie vor im Verfahren und weist aktuell lediglich eine sog. Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB auf. Aufgrund struktureller Nutzungsverlagerungen in den Bereichen Dienstleistung und Einzelhandel erfordert o. g. Bauleitplan eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen mit dem Ziel planungskonforme Gewerbe und Sondernutzungen zu belassen und innenstadtrelevante Nutzungen zur Vermeidung von Kaufkraftverlagerungen verträglich zu steuern.
- b) Gleichermaßen erfordert der benachbarte Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. Steuerung insbesondere aller innenstadtrelevanten Nutzungen.
- c) Am 25.04.2013 informierte die Verwaltung den Stadtrat über die geplante Neuordnung der betroffenen Bauleitpläne im Sinne des aktuell bei der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, beauftragten Einzelhandelsgutachtens zur Stärkung und Aktivierung der Innenstadt mit der Empfehlung, die Überprüfung und Aktualisierung o. g. Bebauungspläne anzugehen.
- d) Am 16.05.2013 erfolgt im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Zusammenlegung der Bauleitpläne „Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/122.
- e) Am 16.05.2013 beschließt der Stadtrat die Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB zur Sicherung der Planung für o. g. Bebauungsplanverfahren Nr. 13 "Industriegebiet" (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/123) und 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/124).
- f) Am 13.02.2014 beauftragt der Haupt- und Werkausschuss das Planungsbüro „Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten, Ingolstadt“ mit den Planungsleistungen für die Bauleitplanung Nr. 13 "Industriegebiet" und 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/026.

- g) Am 05.03.2015 stimmt der Stadtrat der Änderung/Aktualisierung o. g. Bauleitplanung Nr. 13 „Industriegebiet“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/073, zu und beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Planungsschritten.

Hingegen wird die Bauleitplanung Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ zur Klärung wasserrechtlicher Fragen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/074, vorerst zurückgestellt.

- h) Aktuell steht aus gewichtigen Gründen die Verlängerung o. g. Veränderungssperre für die gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 48 "Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V" an.

2. Umgriff und Geltungsdauer der Veränderungssperre

Wie bereits dargelegt, besitzt der Bebauungsplan Nr. 48, Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V noch keine Rechtskraft. Der Bebauungsplan, siehe Anlage 1, wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 20.05.1999 in der Planfassung vom 20.05.1999 als satzungstauglicher Entwurf beschlossen und besitzt damit lediglich die sog. Planreife.

Gleiches gilt für die zwischenzeitlich durchgeführten Änderungsverfahren für die Ausweisung eines Sondergebietes Fachmärkte, wie die Errichtung des Postzustellstützpunktes, des Sondergebietes für den OBI Bau- und Gartenfachmarkt und die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden hinter den Fachmärkten.

O. g. Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich der überbaubaren bzw. nutzbaren Flächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie drei Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO fest.

Derzeit zeigen sich die tatsächlichen Nutzungen widersprüchlich zu einem klassischen GE- und SO-Gebiet. Das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet entwickelt sich mehr in Richtung eines MI-Gebietes (Mischgebietes) und schränkt somit die ursprünglich anvisierten Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein und führt letztendlich zu ungewollten Nutzungsverlagerungen innenstadtrelevanter Sortimente.

Die städtebauliche Entwicklung konterkariert somit den Planungswillen und schlussendlich den Sinn und Zweck des Bebauungsplans.

Aktuelle Nachfragen zu Nutzungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich klein- und großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten verlangen eine auf die Stadtentwicklungsziele verträglich abgestimmte Planung, die nur im Rahmen einer qualifizierten Bauleitplanung, siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 2013/122, vollzogen werden kann

Die gegenseitigen negativen Auswirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungen widersprechen auch den Zielvorstellungen des Einzelhandelsgutachten der Imakomm Akademie GmbH, Aalen und damit auch dem Stadtleitbild des ISEK-Eichstätt 2020.

Um gewerbliche Nutzungen gemäß der §§ 8 und 9 BauNVO 1990 im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Verlängerung der Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes notwendig. Sie umfasst die in der Anlage 2 dargestellten Grundstücke.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde vom Stadtrat in Abweichung vom Grundsatz des § 17 Abs. 1 BauGB nicht für 2 Jahre, sondern mit einer Geltungsdauer von einem Jahr, beginnend mit der aktualisierten Bekanntmachung, festgesetzt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2014. Die Veränderungssperre würde somit am 25.09.2015, außer Kraft treten.

3. Weiteres Vorgehen

- a) Die städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung o. g. Bauleitplanung konnte bis dato noch nicht abschließend behandelt werden. Der Abschluss ist nicht vor Mitte 2016 zu erwarten.
- b) Da die allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre fortbestehen, kann die Frist für die Geltungsdauer um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre ist im Hinblick auf die Geltungsdauer gemäß dem Satzungstext (Anlage 3) zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand zur Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48, Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V, gemäß Anlage 2 und 3, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, zur Kenntnis und beschließt die einjährige Verlängerung nach § 17 Abs. 1 BauGB.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre, siehe Anlage 3, ortsüblich bekannt zu machen und insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 23 Stadträte

Die Beschlussfassung erfolgt mit 17 gegen 6 Stimmen der Stadträte Alberter, Albrecht, Engelhard, Neumeyer, Dr. Schieren und Tratz.

Protokoll-Nr. 162 (Vorlage 2015/281/1)

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Burgberg-Gemmingenstraße";
Billigung des städtebaulichen Planungskonzeptes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Am 10.10.2014 reichte das Landratsamt Eichstätt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes sowie eines Parkhauses mit 195 Stellplätzen auf dem Fl.st.-Nr. 1705, Gemarkung Eichstätt, Gemmingenstraße 4, in 85072 Eichstätt ein.
- b) Am 27.11.2014 informierte die Verwaltung den Stadtrat über die Planungen und empfahl dem Gremium im Hinblick auf die komplexen öffentlichen wie privaten Planungsbelangen, die Einleitung eines konkreten Bauleitplanverfahrens voranzutreiben.
- c) O. g. Planungsabsichten berühren zum einen den sog. unbeplanten und zum anderen den sog. beplanten Innenbereich. In dieser Gemengelage offenbaren sich zahlreiche öffentliche wie private Interessenskonflikte und lassen damit eine vollständige bauleitplanerische Abhandlung sinnvoll erscheinen.
- d) Zur Lösung der komplexen Planungsaufgabe wurde mit dem Antragsteller o. g. Bauvoranfrage vereinbart, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten und die Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB vorerst zurückzustellen.
- e) Am 29.01.2015 stimmte der Stadtrat in öffentlicher Sitzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 "Burgberg-Gemmingenstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplanes zu und beauftragte die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss und die weiteren Planungsschritte, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/475, umzusetzen.

Parallel zu o. g. Bauleitplanverfahren befürwortete der Stadtrat in öffentlicher Sitzung auch die Festlegung einer Veränderungssperre für die Neuordnungsflächen des Plangebietes, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/481.

- f) Am 16.07.2015 wurden dem Stadtrat die städtebaulichen Planungen erstmals zur Beratung, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/281, vorgelegt und an die beauftragten Planer mit der Bitte um Überarbeitung der vorgebrachten Anregungen zurückgegeben.

- g) Die Landschaftsarchitekten GmbH Wolfgang Weinzierl, Ingolstadt, haben nun die städtebaulichen Entwürfe für die weiteren Beratungsschritte überarbeitet.

2. Planungsbedarf und Planungsziel

Die Sicherung und Stärkung der zentralen Verwaltungseinrichtungen am Standort Eichstätt, dargelegt im ISEK-Eichstätt 2020, sowie die Absicht des Landkreises Eichstätt, den mittelfristig freierwerdenden Standort „Berufsschule - Gemmingenstraße“ neu, zugunsten von dringend benötigten Verwaltungseinrichtungen zu entwickeln, erklärt und begründet gleichermaßen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Große Kreisstadt Eichstätt plant daher im Quartier zwischen Gemmingenstraße, Herbergshöhe, Weißenburger Straße und Gundekarstraße einen Bebauungsplan für ein MI-Gebiet mit Gemeinbedarfsflächen zu entwickeln bzw. aufzustellen.

a) Planungsanlass/-begründung

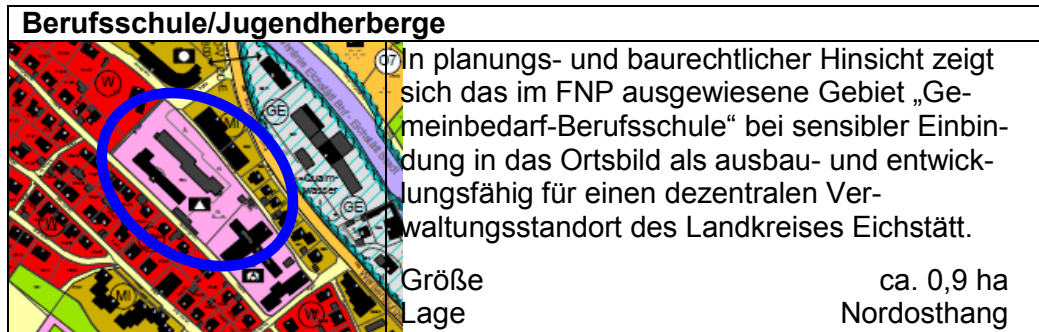
Im Rahmen struktureller Standortüberprüfungen der landkreiseigenen Verwaltungseinrichtungen/-aufgaben votierte der Kreistag im Frühjahr 2014 für die Weiterentwicklung und Stärkung des Verwaltungsstandortes Eichstätt.

Die stark frequentierten Verwaltungseinheiten des Landkreises in der Altstadt erfordern aufgrund der beengten Innenstadtlage sowie der fehlenden Stellplätze im Umfeld des Residenzplatzes, der Osten- und Gradmannstraße eine Verlagerung sowie einen Ausbau in ein entwicklungsfähiges und verkehrsgünstig gelegenes Stadtquartier am westlichen Stadtzugang der B 13.

b) Flächenausweisung im FNP

Im FNP der Stadt Eichstätt, rechtsverbindlich seit dem 06.06.2006, sind die betroffenen Entwicklungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf Schule, siehe Anlage 1, ausgewiesen. Die Flächen der Staatlichen Berufsschule Eichstätt tangieren im Norden und Nord-Osten ein MI-Gebiet, im Süd-Osten direkt ein Gemeinbedarfsgebiet für die Altersbetreuung, im Süden und Süd-Westen ein WA-Gebiet.

Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist somit, wenn auch nur im geringen Umfang, erforderlich.



c) **Plangebiet und Planungsname**

Der Umgriff bzw. Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 2,82 ha und ist in der Anlage 2 dargestellt und umfasst die Flst.-Nr. 1689, 1689/2, 1689/3, 1690, 1691, 1692, 1694, 1694/1, 1696, 1705, 1705/1, 1706, 1706/9, 1706/16, 1706/17, 1707/1 sowie eine Teilfläche der Flst.-Nr. 1706/3, jeweils Gemarkung Eichstätt.

Im nordwestlichen Übergangsbereich tangiert das neue Plangebiet einen alten Baulinienplan, rechtswirksam seit dem 23.12.1955, in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung, rechtswirksam seit dem 20.10.1956, mit unklaren bzw. offenen Abgrenzungen.

Die Rechtsverbindlichkeit wird aktuell in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern geprüft. Der Sachstand soll im Verfahren berücksichtigt und gewürdigt werden.

d) **Grundzüge der Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan ohne wesentlichen inhaltlichen Widerspruch parallel mit einer Berichtigung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Das Plangebiet soll als qualifizierter Bebauungsplan mit den notwendigen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulicher Anlagen, öffentliche und private Grünflächen, Verkehrsflächen, etc., erstellt werden.

Vorgesehen ist, das Gebiet nutzungsbezogen überwiegend als MI-Gebiet und im Bereich der Fl.-Nr. 1705 als Gemeinbedarfsgebiet für öffentliche Verwaltungen sowie im Bereich der Fl.-Nr. 1694 als Gemeinbedarfsgebiet für die Altersbetreuung in offener Bauweise, siehe Anlage 3, auszuweisen. Die Begründung für den Bebauungsplanentwurf ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die vorhandenen Nutzungen der Gebietskategorien MI-Gebiete sollen im Bestand übernommen und ggf. unter dem Aspekt einer sinnvollen Nachverdichtung fortgeschrieben werden.

3. Städtebauliches Plankonzept

Auf Basis o. g. Ausgangsdaten erstellten die beauftragten Planer einen Gesamtbebauungsplan einschl. Begründung und zusätzlich für den Kernbereich der Gemeinbedarfsfläche mehrere Neuordnungskonzepte unter Abwägung und Empfehlung der städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte.

Die nachfolgenden Varianten berücksichtigen die vorhandenen Quartiersstrukturen, die topografischen Gegebenheiten, die Grundstücks- und Eigentumsparameter sowie die grundlegenden Zielvorstellungen der wesentlichen Nutzer entsprechend der Bauvoranfrage vom 10.10.2014, siehe Anlage 5.

Das Bauquartier wird durch die zentralen Grundstücks- und Nutzungseinheiten in der Art und dem Maßstab der baulichen Nutzung neu geprägt. Die nordöstlich entlang der B 13 sowie die südlich und östlich liegende Einzelhausbebauung bilden sowohl in der Art als auch im Maßstab der baulichen Nutzung einen eigenen städtebaulichen Rahmen.

Die unterschiedlichen Strukturen im erweiterten Umfeld erfordern eine abgestimmte verträgliche Einbindung sämtlicher Planungsparameter, insbesondere im Hinblick auf die Körnigkeit und Höhe der neu geplanten Baukörper, die Verkehrs- und Emissionsbelastungen und die historisch gewachsenen Sichtbeziehungen zu den prägenden Baudenkmalern. Die Planung außerhalb der Kernflächen Fl.-Nrn. 1705, 1705/1, 1706 und 1706/16 berücksichtigt im Wesentlichen den Bestand und regelt im Kern die überbaubaren Flächen neu.

Der Planungsprozess im Kernflächen Fl.-Nrn. 1705, 1705/1, 1706 und 1706/16 hingegen ordnet sämtliche Nutzungsparameter neu und stellt sich in groben Zügen wie folgt dar:

a) **Entwurfsvariante 1a**, siehe Anlage 6.1

Die Erschließung des zentralen Grundstücks „Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltungen“ soll ausschließlich von der Gundekarstraße aus erfolgen. Die Bau- und Nutzungsstrukturen nehmen grob die Ost-West Achse des Grundstückszuschnitts auf und trennen streng die Verkehrs- und Büroanlagen voneinander ab mit der Folge, dass die teilweise aus der Maßstäblichkeit fallenden Baukörper ausschließlich an dem topographisch kritischen Hochpunkt „Gemmingenstraße“ zum Liegen kommen.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche von ca.5.872 m² inkl. Entwicklungsreserven.

Das Parkhaus generiert bei 6 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m) 195 Stellplätze und erschließt parallel die Großparkierungsanlage mit 47 regulären und 4 Behindertenstellplätzen. Außerhalb der gefangenen Großparkierungsanlage werden noch weitere 9 Kurzzeitstellplätze, 1 Behindertenstellplatz sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze aufgezeigt.

Die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße erfolgt barrierefrei. Die Freianlagen bilden sich überwiegend aus den Restflächen ohne eigenständige Raum- und Aufenthaltsqualitäten. Das Grünpotential konzentriert sich zwangsläufig auf die Grundstücksrandbereiche.

b) **Planungsvariante 2**, siehe Anlage 6.2

Die Erschließung des zentralen Grundstücks „Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltungen“ erfolgt in achsialer Verlängerung der Gundekarstraße. Die Bau- und Nutzungsstrukturen orientieren sich stark an den Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung und ermöglichen eine offene in der Körnigkeit stimmige maßstäbliche Bauweise, eine verkehrstechnisch optimierte Erschließung, eine vollständige Barrierefreiheit, flexible Entwicklungsmöglichkeiten sowie städtebaulich hochwertige Raum- und Grünstrukturen.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttogeschosfläche von ca. 3.420 m² inkl. flexibel verfügbarer Entwicklungsreserven von ca. 2.430 m².

Das Parkhaus generiert bei 7 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m falseits) 169 Stellplätze und die getrennt erschlossenen Parkierungsanlagen 58 reguläre Stellplätze, 6 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße erfolgt barrierefrei. Die Freianlagen offerieren gut nutzbare Raumstrukturen mit hohen Aufenthaltsqualitäten und anrechenbaren Grünpotentialen.

c) **Planungsvariante 3a**, siehe Anlage 6.3

Die Erschließung des zentralen Grundstücks „Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltungen“ erfolgt wie bei der Planungsvariante 2 in achsialer Verlängerung der Gundekarstraße. Die Bau- und Nutzungsstrukturen orientieren sich ähnlich wie bei der Planungsvariante 1 an der Ost-West Achse des Grundstückszuschnitts. Dennoch werden die Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung im Maßstab angepasst berücksichtigt und eine offene in der Körnigkeit stimmige Bauweise, eine verkehrstechnisch optimierte Erschließung, eine vollständige Barrierefreiheit, flexible Entwicklungsmöglichkeiten sowie städtebaulich hochwertige Raum- und Grünstrukturen ermöglicht.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttogeschosfläche von ca. 4.950 m² und eine Entwicklungsreserve von ca. 900 m².

Das Parkhaus generiert bei 7 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m talseits) wie bei der Planungsvariante 2 169 Stellplätze und die offenen Parkieranlagen 53 reguläre Stellplätze, 7 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Auch hier erfolgt die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße barrierefrei. Die Freianlagen orientieren sich stark an den Baukörperstrukturen und konzentrieren sich auf die Randbereiche. Sie bieten dennoch gute Aufenthaltsqualitäten mit anrechenbaren Grünpotentialen.

d) **Planungsvariante 4a**, siehe Anlage 6.4

Die Erschließung des zentralen Grundstücks „Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltungen“ erfolgt wie bei der Planungsvariante 2 in achsialer Verlängerung der Gundekarstraße. Die Bau- und Nutzungsstrukturen orientieren sich gleichermaßen an den Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung sowie an der bestehenden Altenpflegeeinrichtung. Dennoch werden die Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung im Maßstab angepasst berücksichtigt und eine offene in der Körnigkeit stimmige Bauweise, eine verkehrstechnisch optimierte Erschließung, eine vollständige Barrierefreiheit, flexible Entwicklungsmöglichkeiten sowie städtebaulich hochwertige Raum- und Grünstrukturen gerade noch ermöglicht.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttogeschosfläche von ca. 3.420 m² und eine großzügige Entwicklungsreserve von ca. 2.070 m².

Das Parkhaus generiert bei 7 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m talseits), wie bei der Planungsvariante 2, 169 Stellplätze und die offenen Parkieranlagen 54 reguläre Stellplätze, 6 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Auch hier erfolgt die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße barrierefrei. Die Freianlagen orientieren sich stark an den Baukörperstrukturen und konzentrieren sich überwiegend auf die Randbereiche. Sie bieten bedingt gute Aufenthaltsqualitäten mit anrechenbaren Grünpotentialen.

e) **Planungsvariante 4b**, siehe Anlage 6.5

Die Erschließung des zentralen Grundstücks „Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltungen“ erfolgt wie bei der Planungsvariante 2, 3 und 4a in achsialer Verlängerung der Gundekarstraße. Die Bau- und Nutzungsstrukturen orientieren sich gleichermaßen an den Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung sowie an der bestehenden Altenpflegeeinrichtung. Dennoch werden die Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung im

Maßstab angepasst berücksichtigt und eine abweichende in der Körnigkeit verträgliche Bauweise, eine verkehrstechnisch optimierte Erschließung, eine vollständige Barrierefreiheit, flexible Entwicklungsmöglichkeiten sowie städtebaulich hochwertige Raum- und Grünstrukturen ermöglicht.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten II bzw. III Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.810 m² und zwei großzügige Entwicklungsreserve von ca. 1.350 m².

Das Parkhaus generiert bei 7 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m falseits), wie bei der Planungsvariante 2, 169 Stellplätze und die offenen Parkieranlagen 54 reguläre Stellplätze, 6 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Auch hier erfolgt die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße barrierefrei. Die Freianlagen bilden sich überwiegend aus den Restflächen ohne eigenständige Raum- und Aufenthaltsqualitäten. Das Grünpotential konzentriert sich zwangsläufig auf die Grundstücksrandbereiche.

4. **Verwaltungsvorschlag**

Die Planungsvarianten 1, 2, 3, 4a und 4b bieten nahezu gleich große Nutzungs- und Flächenpotentiale bei unterschiedlichen städtebaulichen Planungsstrukturen.

Mit Ausnahme der Planungsvariante 1 berücksichtigen alle übrigen Varianten die topographischen Verhältnisse gleichwertig. Sie unterscheiden sich jedoch grundlegend in der städtebaulichen Ausformung der Baukörperstrukturen, der Maßstäblichkeit, der Körnigkeit, der Funktionalität, der Flexibilität, der unabhängigen Innenschließung, der Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Grün- und Aufenthaltsqualitäten.

Unter o. g. städtebaulichen Aspekten weist die Planungsvariante 4a die meisten Planungsvorteile, gefolgt von den gleichwertigen Planungsvarianten 3 und 2 auf. Am Ende der positiven Bewertung steht die Planungsvariante 4b, währenddessen die Planungsvariante 1 das Schlusslicht ohne positive Ansätze bildet.

Am 08.07.2015 wurden o. g. Planungsvarianten erstmals Herrn Landrat Anton Knapp und seinen Mitarbeitern unter Federführung von Oberbürgermeister Andreas Steppberger vorgestellt.

Im Rahmen der Abstimmung wurden seitens des Landkreises die Planungsvariante 1 vor der Planungsvariante 3 präferiert. Man kam jedoch überein, beide Planungsvarianten nochmals zu überarbeiten und grundlegend neu zu bewerten.

a) **Entwurfsvariante 1b neu**, siehe Anlage 7.1

Die Erschließung erfolgt analog Entwurfsvariante 1 alt. Die Bau- und Nutzungsstrukturen nehmen die Ost-West Ausrichtung des Grundstückszuschnitts auf und ordnen die Verkehrs- und Büroanlagen in städtebaulich vertretbar abgestimmte Baufelder mit verbesserter Maßstäblichkeit, Topographie, Körnigkeit, Innenerschließung, Nutzungs- und Grünstruktur.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttonutzfläche von ca. 4.320 m² zuzüglich ca. 3.376 m² Erweiterungsfläche.

Das Parkhaus generiert bei 6 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m) ca. 219 Stellplätze und die offenen Parkieranlagen 39 Stellplätze, 5 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Die fußläufige Anbindung der Gemmingenstraße erfolgt barrierefrei. Die Freianlagen orientieren sich an den Baukörperstrukturen und bieten ein hohes Durchgrünungspotential mit großen Aufenthaltsqualitäten.

b) **Planungsvariante 3b neu**, siehe Anlage 7.2

Die Erschließung erfolgt analog Entwurfsvariante 3 alt. Die Bau- und Nutzungsstrukturen orientieren sich ähnlich wie bei der Planungsvariante 1 alt an der Ost-West Ausrichtung des Grundstückszuschnitts und nehmen die Quartierstrukturen der Einzelhausbebauung in Maßstab, Körnigkeit und Bauweise auf. Die Planungsvariante besticht durch eine verkehrstechnisch optimierte Außen- und Innenerschließung, vollständige Barrierefreiheit, flexible Entwicklungsmöglichkeiten sowie städtebaulich hochwertige Raum- und Grünstrukturen.

Die Verwaltungsbaukörper erreichen bei geplanten III Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.203 m² zuzüglich ca. 1.920 m² Erweiterungsfläche.

Das Parkhaus generiert bei 7 versetzt angeordneten Ebenen (max. Höhe ca. 8,5 m talseits) ca. 169 Stellplätze und die offenen Parkieranlagen 64 Stellplätze, 4 Behindertenstellplätze sowie Motorrad- und Fahrradstellplätze.

Am 22.07.2015 wurden die nochmals aktualisierten Planungsvarianten 1b und 3b, siehe Anlage 8. 1 und 8.2, im Hinblick auf die mit Schreiben vom 15.07.2015 dargelegten Anregungen von Herrn Landrat Anton Knapp erneut vorgestellt und gemeinsam in einigen Detailpunkten weiter verbessert.

Trotz der gelösten topographischen Planungsparameter (Gebäude- u. Planstraßenhöhe) sowie der kostenträchtigen Baugrundproblematik (Bodeneingriffe/Fels) bevorzugt der Landkreis weiterhin eindeutig die auf den eigenen Planungen aufbauende Variante 1b gemäß der Anlage 8.1.

Im Abgleich der städtebaulichen Planungsparameter empfiehlt die Verwaltung entgegen der Auffassung des Landkreises weiterhin die Planungsvariante 3b neu, siehe Anlage 8.2, als Bebauungsplanentwurf zu billigen und weiter zu verfolgen.

5. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen bzw. Bebauungsplänen richtet sich nach den Vorschriften der §§ 1 bis 13 a BauGB.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll aufgrund des hohen Zeitdrucks neu das verkürzte Verfahren gemäß § 13a BauGB nach folgenden Verfahrensschritten zur Anwendung kommen:

1.	Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
2.	Aktualisierung des Aufstellungsbeschluss mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und Angabe der Informationsstelle nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
3.	Entwurfsbilligung und anschließende öffentlicher Auslegung von Plan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4.	Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anschließenden Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
5.	Öffentliche Bekanntmachung

6. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat stimmt dem Planungskonzept in der Variante 3b neu gemäß Anlage 8.2 zu und billigt den Bebauungsplanentwurf, siehe Anlage 3, nebst Begründung, siehe Anlage 4, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die weiteren Verfahrensschritte.
- b) Die Verwaltung aktualisiert den Aufstellungs-/Verfahrensbeschluss gemäß § 13 a BauGB mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und Angabe der Informationsstelle nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und startet umgehend die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

- c) Danach sind im August 2015 die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.
- d) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist im Oktober 2015 anvisiert.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand in planerischer, rechtlicher und zeitlicher Hinsicht zur Kenntnis und billigt den Bebauungsplanentwurf mit der eingearbeiteten Variante 1b einschl. Begründung auf Basis der Planungsvariante 1b gemäß der Anlagen 8.1.

Im gleichen Zug wird die Verwaltung beauftragt, die Planung zu vervollständigen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortzuführen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zu aktualisieren und die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB umzusetzen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 23 Stadträte

Die Beschlussfassung erfolgt mit 12 gegen 9 Stimmen der Stadträte Bittlmayer, Bleitzhofer, Edl, Haugg, Nikol, Pfaller, Reinbold, Dr. Schieren und Wollny.

Die Stadträte Engelhard und Gottstein haben an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

Protokoll-Nr. 163 (Vorlage 2015/283/1)

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge";
Beschlussmäßige Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden abgegebenen Stellungnahmen

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Am 26.07.2013 unterbreitet das Landratsamt der Stadtverwaltung die anstehenden Planungen der Staatlichen Berufsschule Eichstätt in Schriftform und erläutert anschließend mündlich die geplante Zusammenführung der Berufsschulwerkstätten von der Gemmingenstraße an den Schulstandort Burgstraße anhand der städtebaulichen Konzeptplanung der Krug Grossmann Architekten sowie den gleichlautenden Kreistagsbeschluss vom 23.07.2013 mit der Aufforderung, die Planungen zur Realisierung des dritten Bauabschnittes der Staatlichen Berufsschule Eichstätt anzugehen.
- b) Mit Schreiben vom 01.08.2013 beantragt Herr Landrat Anton Knapp im Namen und Interesse der Berufsschule Eichstätt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung der Unterrichtsbauten für die Staatliche Berufsschule Eichstätt am Standort Burgstraße.
- c) O. g. Planungsabsichten berühren zum einen den sog. unbepannten Innenbereich und zum anderen den sog. Außenbereich. In der Folge zeigen sich eine Reihe öffentlicher Belange durch das Vorhaben betroffen und lassen damit eine vollständige bauleitplanerische Abhandlung sinnvoll erscheinen.
- d) Am 26.09.2013 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/194, für den Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ und beauftragte die Verwaltung mit den weiteren Planungsschritten.
- e) Ende 2013 wurden die Stadtplaner + Landschaftsarchitekten TB Markert, Nürnberg, mit der Erstellung der städtebaulichen Planungsleistungen beauftragt.
- f) Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Planungs- und Verfahrensabstimmungen mit einer Vielzahl direkt und indirekt an der Planungsaufgabe Beteiligter bzw. Betroffener geführt.
- g) Am 31.07.2014 stimmte der Stadtrat dem städtebaulichen Planungskonzept, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/215, zu und beauftragte die Verwaltung mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung.

- h) In der Zeit vom 08.08.2014 bis 12.09.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die öffentliche Information der Bürgerschaft erfolgte am 16.09.2014.
- i) Am 30.04.2015 stimmte der Stadtrat der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB zu und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes.
- j) In der Zeit vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt.
- k) Nun liegen die Ergebnisse der Abwägung sowie der überarbeitete Bebauungsplanentwurf zur weiteren Beschlussfassung vor.

2. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Stadtrat hat am 30.04.2015 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ gefasst.

a) **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 statt.

Dabei wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Diese sind mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen in der Anlage 1 dargestellt. Diese Stellungnahmen und Anregungen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB jeweils beschlussmäßig zu prüfen (Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

b) **Beteiligung der Behörden und TÖB**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.06.2015 der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 02.07.2015 übermittelt.

Als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind angeschrieben worden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Seen u. Gärten
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Eichstätt
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Adelschlag

- Gemeinde Pollenfeld
- Gemeinde Schernfeld
- Gemeinde Walting
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg
- Kreisjugendring Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Dollnstein
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Stadtheimatpfleger Dr. Claudia Grund
- Stadtheimatpfleger Dr. Rainer Tredt
- Stadtwerke Eichstätt
- Stadt Ingolstadt
- Stadt Neuburg/Donau
- Stadt Weißenburg
- Landratsamt Eichstätt Tiefbauverwaltung
- Landratsamt Eichstätt Hochbauverwaltung
- Vermessungsamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat A1
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat G23
- Landratsamt Eichstätt Organisation und Wirtschaft
- Landratsamt Eichstätt Gesundheitsabteilung
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt
- Landratsamt Eichstätt Naturschutz
- Landratsamt Eichstätt Immissionsschutz
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-
- Regierung von Oberbayern – SG 34.1
- Regierung von Oberbayern – Bereich 4 (Schulen)
- Geschäftsstelle Deutsches Jugendherbergswerk
- Stadt Eichstätt Amt für Tourismus und Verkehr
- Schluss- und Gartenverwaltung Ansbach

Keine Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange nach § 3 Abs. 2 BauGB:

- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Eichstätt
- Deutsche Post AG
- Gemeinde Pollenfeld
- Gemeinde Schernfeld
- Gemeinde Walting
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisjugendring Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadtheimatpfleger Dr. Claudia Grund

- Stadtheimatpfleger Dr. Rainer Tredt
- Stadt Ingolstadt
- Stadt Neuburg/Donau
- Landratsamt Eichstätt Tiefbauverwaltung
- Vermessungsamt Ingolstadt
- Landratsamt Eichstätt Organisation und Wirtschaft
- Landratsamt Eichstätt Gesundheitsabteilung
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern – SG 34.1
- Regierung von Oberbayern – Bereich 4 (Schulen)
- Geschäftsstelle Deutsches Jugendherbergswerk
- Stadt Eichstätt Amt für Tourismus und Verkehr
- Schluss- und Gartenverwaltung Ansbach

Stellungnahmen mit Anregungen und Einwänden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 02.07.2015
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Seen u. Gärten vom 26.06.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.06.2015
- Gemeinde Adelschlag vom 08.06.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 25.06.2015
- Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg vom 22.06.2015
- Markt Dollnstein vom 26.06.2015
- Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 17.06.2015
- Stadtwerke Eichstätt vom 22.06.2015
- Stadt Weißenburg vom 03.06.2015
- Landratsamt Eichstätt Hochbauverwaltung vom 22.06.2015
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 19.06.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat A1 vom 29.06.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat G23 vom 29.06.2015
- Landratsamt Eichstätt Naturschutz vom 08.06.2015
- Landratsamt Eichstätt Immissionsschutz vom 10.06.2015
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde vom 10.06.2015

Die Anregungen und Hinweise mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen sind in der Anlage 2 dargestellt. Diese Stellungnahmen und Anregungen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB jeweils beschlussmäßig zu prüfen (Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

3. **Bebauungsplanentwurf**

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom (30.07.2015) wurde weiterentwickelt. Dabei wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung entsprechend der Abwägungsvorschlägen berücksichtigt. Im Wesentlichen erscheinen folgende materiellen Änderungen an der Planung im Sinne einer sachgerechten Abwägung geboten bzw. sinnvoll:

- Festsetzung der offenen Bauweise im Westen des Plangebietes (Belange der Nachbarschaft im Stadtkeller sowie Belange der Denkmalpflege)
- ergänzende Regelungen zur Nutzung der außerschulischen Nutzung der Turnhalle

In Folge o.g. Abwägung ist die Begründung zum Bebauungsplan im Hinblick auf folgende, bislang im Beteiligungsverfahren nicht thematisierte Aspekte zu ergänzen (diese entstammen im Wesentlichen dem sehr umfangreichen Schreiben der RA-Kanzlei Schönefelder)

- Begründung für die Erweiterung des Schulstandortes Burgberg sowie Begründung des Standortes
- Feinstaubbelastung durch planbedingte Fahrverkehre
- Blickbeziehung aus transparenten Schulgebäudeteilen zur Nachbarbebauung; Klarstellung in der Begründung zur beidseitigen Durchsichtigkeit von transparentem Material im Bereich Stadtkeller.
- Blendwirkung der „gläsernen“ Turnhalle (de facto aufgrund der Himmelsrichtung nicht zu erwarten)
- Ausführungen zur hydrogeologischen und geologischen Ausgangssituation
- Begründung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche in Abgrenzung zu den Baugebietstypen der BauNVO
- Differenzierung möglicher Blickbeziehung von einzelnen Wohneinheiten zur Willibaldsburg je nach Lage im Grundriss und in der Höhe der Stadtkellerbebauung
- Ausführungen zur Nutzung der Stellplätze außerhalb von Zeiten des Schulbetriebs
- Begründung des Umstands der nichtmißbräuchlichen Anwendung in Bezug auf Ausnahmeregelung vom Maß der baulichen Nutzung durch Nichtwahl eines BauNVO-Typus
- Aufzeigen möglicher Nutzungen im Mischgebiet jenseits der Jugendherberge
- Würdigung der Belange der Bodendenkmalpflege in Abwägung mit den Belange der „gerechten“ Verkehrsverteilung
- Inhaltliche Ergänzungen/Klarstellungen zum immissionsschutzfachlichen Gutachten
- Inhaltliche Ergänzungen/Klarstellungen zur verkehrstechnischen Untersuchung u.a. zur Datengrundlage
- Ausführungen zum Schattenwurf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung ist in der Anlage 3 dargestellt. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes ist in der Anlage 4 dargestellt.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend fortgeschrieben und sind in der Anlage 5 beigefügt.

Die dargelegten Änderungen und Ergänzungen der Bauleitplanung machen eine erneute öffentliche Auslegung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erforderlich.

4. **Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen bzw. Bebauungsplänen richtet sich nach den Vorschriften der §§ 1 bis 13 a BauGB.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird unter den o. g. Gegebenheiten das reguläre Verfahren nach folgenden Verfahrensschritten angewendet:

1.	Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Entwurfsbilligung und anschließende öffentliche Auslegung von Plan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4.	Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Planänderungen- und Ergänzungen und erneutem Beschluss zur öffentlichen Auslegung von Plan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
5.	Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anschließenden Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
6.	Öffentliche Bekanntmachung

5. **Weiteres Vorgehen**

- a) Der Stadtrat stimmt der Abwägung gemäß Anlage 1 und Anlage 2 zu und billigt die fortgeschriebene Entwurfsfassungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 3) sowie des Bebauungsplanes

gemäß (Anlage 4 und 5) und beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Verfahrensschritten.

- b) Die erneute Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind im September 2015 vorgesehen.
- c) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist Ende 2015 anvisiert.

Beratung:

Während der Beratung stellt Stadträtin Gabler-Hofrichter im Namen der Fraktionsführer aller Parteien folgenden Antrag:

„Die Verwaltung soll mit den Bewohnern des Stadtkellers vor dem Start der öffentlichen Auslegung nochmals einen Termin vereinbaren, um die bereits eingearbeiteten Änderungen der Planungen aufgrund der Einwendungen zu besprechen. Ebenso soll der Landrat zu diesem Termin mit eingeladen werden, um als Bauherr die Fragen der Anwohner zu klären.

Begründung:

Unserer Ansicht nach wurde zu wenig mit den Anwohnern gesprochen. Und im persönlichen Gespräch kann manches schneller und einfacher geklärt werden.“

Stadtrat Haugg trägt folgende persönliche Stellungnahme vor:

„Das politische Ringen um die Erweiterung der Berufsschule zeigt, wie verschieden die Mittel und Wege sind, seine Ziele zu erreichen.

Unsere Aufgabe im Stadtrat war es eine Abwägung durchzuführen.

Und so ist der Grünstreifen um die Burg laut ISEK nicht allein der Stärkung des Bildungsstandorts Eichstätt vorbehalten - sondern es ist abzuwägen ob nicht z.B. der Tourismus, ein Wohngebiet oder das Ort- und Landschaftsbild eher zu stärken oder das Letztere zu erhalten sind als die Schulerweiterung. Doch ein Abwägen fand nicht statt – denn mögliche und lohnende Alternativen der Nutzung des Grünstreifens um die Burg wurden nicht angedacht und nicht beraten.

Des Weiteren nun zu unserer Stadtratsaufgabe - zu prüfen ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

In dem Zusammenhang ist zuerst Danke zu sagen für das Engagement aller Institutionen und Bürger, welche die Möglichkeit Bedenken und Anregungen zu nennen nutzten. So wurde uns Stadträten klar, dass Handlungsbedarf besteht weil inhaltliche Korrekturen, Ergänzungen und Klarstellungen notwendig sind, welche die Planung nun deutlich verändern. Aus meiner Sicht hat das die Stadtratsarbeit bereichert und unterstützt.

Unterstützung habe ich mir oft von den beiden Heimatpflegern gewünscht - warum von deren Seite keine Stellungnahmen abgegeben wurde, ist mir schleierhaft und so bitte ich zukünftig uns im Stadtrat deutlich stärker zu unterstützen und zu beraten.

Ansonsten - die Einwendungen der Bürger stimmen mich nachdenklich

- Der vorliegende Bebauungsplan verletzt den planungsrechtlichen Grundsatz der Erforderlichkeit.
- Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot wird nicht hinreichend berücksichtigt.
- Das planungsrechtliche Abwägungsgebot wird fehlerhaft angewendet.
- Das Eigentumsrecht durch die vorliegende Planung wird verletzt.

Und so taucht die Frage auf, „ob die Erweiterung der Berufsschule im Wohngebiet angebracht ist.

Denn die Lärm- und Feinstaubbelastungen, das erhöhte Verkehrsaufkommen, die massive Bebauungsart an sich sowie kaum diskutierte Themen zur Geologie und dem Oberflächenwasserproblem und all deren Auswirkungen stellen große Herausforderungen dar, die es erstmal zu lösen gilt.

Zudem stelle auch ich fest, dass es nicht hinnehmbar ist, wenn in den Ausführungen dargelegt wird, dass die nunmehr zur Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes angeblich das Denkmal Willibaldsburg nur in geringem Ausmaß beeinträchtigen würden. (...) Es handele sich vielmehr „um **einen der gravierendsten Eingriffe**, den man sich aus denkmalpflegerischer Sicht vorstellen kann“ (Sitzungsvorlage 2015/283 - S.26/52).

„**Das Denkmal Willibaldsburg wird dem Grunde nach in seiner historischen Ablesbarkeit nachhaltig dauerhaft beeinträchtigt** und verliert mit Plandurchführung einen ganz wesentlichen Aspekt seiner historischen Prägung“ (Sitzungsvorlage 2015/283 - S.26/51).

Der Erweiterung der Berufsschule bei jetzigem Planungsstand kann leider nicht zugestimmt werden - es fehlt an Kompromissbereitschaft, die vielen oft **gegenläufigen Interessen zu vereinen**.

Als ein Vertreter der Bürgerschaft verweise ich zudem auf den Artikel 141 der Bayer. Verfassung, der uns anhält das Orts- und Landschaftsbild für zukünftige Generationen zu schonen und zu schützen, dieser Verantwortung werde ich gern nachkommen.“

Oberbürgermeister Steppberger stellt fest, dass es derzeit nur einen Stadtheimatpfleger gibt, da Frau Dr. Grund ihr Amt ruhen lässt.

Beschluss:

A. Antrag der Fraktionsführer aller Parteien

Der Stadtrat stimmt dem nachstehenden Antrag der Fraktionsführer aller Parteien zu:

Die Verwaltung soll mit den Bewohnern des Stadtkellers vor dem Start der öffentlichen Auslegung nochmals einen Termin vereinbaren, um die bereits eingearbeiteten Änderungen der Planungen aufgrund der Einwendungen zu besprechen. Ebenso soll der Landrat zu diesem Termin mit eingeladen werden, um als Bauherr die Fragen der Anwohner zu klären.

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

B. Beschlussfassung zum Bebauungsplan

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und beschließt die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB vorgebrachten Anregungen und Hinweise nach sachgerechter Abwägung gemäß dem jeweiligen Protokollstand, dargelegt in der Anlage 1 und in der Anlage 2, in der Planung zu berücksichtigen.
2. Der Stadtrat billigt die auf o. g. Abwägung aufbauende fortgeschriebene Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.07.2015 mit der Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.07.2015 und beauftragt die Verwaltung, in der Folge die öffentliche Auslegung von Plan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Die Beschlussfassung erfolgt mit 20 gegen 2 Stimmen der Stadträte Haugg und Nikol.

Anwesend: 22 Stadträte

Protokoll-Nr. 164 (Vorlage 2015/210/1)

Betreff: FFW-Eichstätt - Handlungskonzepte Feuerwehrgerätehaus;
Vorstellung der Planungswege und -varianten

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Seit 2006 mahnt die Freiwillige Feuerwehr Eichstätt aufgrund der vorliegenden Schadensbilder eine umfassende Sanierung bzw. einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses am Residenzplatz 17 an.
- b) In den Folgejahren arbeitete die Verwaltung die grundlegenden Schadensbilder, Funktionseinschränkungen und Bauaufwendungen auf und meldete erstmals in den Haushaltplan 2007 entsprechend höhere Finanzierungsmittel an. Neben den üblichen Aufwendungen zum Bauunterhalt erfolgten jedoch keine weiteren Planungsentscheidungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen.
- c) Am 16.12.2010 wurde das weitere Vorgehen zum städtischen Feuerwehrgerätehaus, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2010/450, mit dem Ergebnis beraten, einen Neubau statt einer Sanierung bei einer Kostendeckelung von 3,0 Mio. € anzustreben und einen Standort ergebnisoffen mit Hilfe eines Fachbüros ausfindig zu machen.
- d) Nach zahlreichen zeitintensiven Erhebungen, Untersuchungen, Beratungen und Abstimmungen über die komplexen Fragen des künftigen Feuerwehrstandortes und den verträglichen Wegen einer zeitnahen Umsetzung beschloss am 21.11.2013 der Stadtrat in öffentlicher Sitzung, den Neubau am alten Standort mit Hilfe eines Planungswettbewerbs in enger Abstimmung mit der betroffenen Nachbarschaft, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/342/1, zu lösen.
- e) Im November 2014 sah die Verwaltung vor, die Planungsparameter für o. g. Wettbewerbsverfahren ausführlich im Stadtrat vorzustellen. Am 20.11.2014 wurde jedoch in Abstimmung mit der Feuerwehrspitze die einschlägige Sitzungsvorlage Nr. 2014/199/1 aufgrund neuer Erkenntnisse (Hochwasserproblematik/Standortfrage) im Haupt- und Werkausschuss ohne Beratung abgesetzt und vorerst zurückgestellt.
- f) Am 25.06.2015 wurden die möglichen Planungswege und -varianten anhand der Sitzungsvorlage Nr. 2015/201 im Stadtrat vorgestellt und ohne Verwaltungsempfehlung offen vorberaten.

2. Planungs- und Beschlusslage

Die Grundsatzentscheidung, einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses statt einer Sanierung mit einer Kostendeckelung von 3,0 Mio. € anzustreben, fiel bekanntermaßen am 16.12.2010 im Stadtrat, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2010/450, mit knapper Mehrheit und wird seither mehrheitlich von den Stadtratsmitgliedern getragen.

Zur Versachlichung der strittigen und heiß debattierten Standortfrage, beschließt der Stadtrat am 10.02.2011, das Ingenieurbüro für Brandschutztechnik und Gefahrenabwehrplanung (IBG) GbR, Heilsbronn, mit der fachlichen Klärung zu beauftragen.

Mitte Oktober 2011 legte die IBG GbR, Heilsbronn, einen ersten Zwischenbericht über die Konzeptionierung des Raum- und Fahrzeugprogramms sowie über die möglichen Standorte in Bezug auf die Hilfsfristen vor.

Am 08.11.2011 informiert die Verwaltung die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Eichstätt ausführlich über den aktuellen Planungsstand und erfasst sämtliche Anregungen und Hinweise für die abschließende Standortanalyse.

Am 24.11.2011 informiert die Verwaltung den Stadtrat über den aktuellen Planungsstand der Standortanalyse zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Feuerwehr Eichstätt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/310.

Am 21.03.2013 legt die Verwaltung die umfangreichen Ergebnisse der Standortanalyse zusammen mit den Stellungnahmen der TöB zur weiteren Entscheidung dem Stadtrat am 28.02.2013 sowie 21.03.2013, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/278/1, vor.

Auf Grundlage o. g. Standortanalyse startet die Verwaltung die Verhandlungen über den Erwerb der nicht im Eigentum der Stadt Eichstätt stehenden Standortgrundstücke und informiert den Stadtrat über die Zwischenergebnisse in nicht öffentlicher Sitzung am 16.05.2013, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/120.

Am 25.07.2013 wurde dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung der aktuelle Planungsstand gemäß Sitzungsvorlage Nr. 2013/247 mitgeteilt und eine Standortentscheidung der verbliebenen Varianten 0.1 (Bestand) und 1 (Sportplatz) auf Basis einer belastbaren Konzeptplanung bis Ende 2013 verbindlich zugesagt.

Am 21.11.2013 entscheidet sich der Stadtrat, grundsätzlich den Standort 0.1 (Bestand) mit Hilfe eines Planungswettbewerbes in enger Abstimmung mit der Kirche, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/342/,1 weiterzuverfolgen und beauftragt die Verwaltung, die Aufgaben und Fragen des Planungswettbewerbes „Südlicher Residenzplatz“ mit der Kirche zu klären und zeitnah umzusetzen.

Die abgestimmten Planungsparameter für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sollten im November 2014 dem Stadtrat vorgestellt werden. Die am 20.11.2014 vorgesehene Vorberatung im Haupt- und Werkausschuss wird jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse in Abstimmung mit der Feuerwehrspitze (19.11.2014) abgesetzt.

Eine Beratung und Entscheidung über den weiteren Planungsablauf erfolgte bis dato nicht.

3. Planungswege und -varianten

Die bekannten Stadtentwicklungsthemen ISEK-Eichstätt 2020, die Belange der Denkmalpflege und des Hochwasserschutzes, die Eigentumsfragen, die Entwicklungsmöglichkeiten, Nachhaltigkeit und vieles Mehr legen es nahe, nochmals die wirtschaftlichen und rechtlichen Möglichkeiten und Alternativen stichwortartig in Verbindung mit der Standortfrage darzulegen.

- a) **Neubau am Standort mit Neuordnung des südl. Residenzplatzes**
Der zuletzt gültige Beschluss des Stadtrates vom 21.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 2013/342/1) sieht einen Städtebaulichen und Landschaftspflegerischen Planungswettbewerb zur einvernehmlichen Lösung der städtischen und kirchlichen Planungsbelange im Bereich des südlichen Residenzplatzes, siehe Anlage 1, vor.

Die Verfahrenskosten für den Planungswettbewerb werden auf grob 150.000 € brutto, siehe Sitzungsvorlage 2014/199/1, geschätzt.

Die Realisierungskosten für das neue Feuerwehrgerätehaus basieren auf einer Kostenberechnung und betragen grob geschätzt mind. 4,81 Mio. € bzw. max. 5,7 Mio. € brutto, siehe Anlage 6.3 der Sitzungsvorlage Nr. 2014/199/1.

Die Durchführung des Planungswettbewerbs könnte grundsätzlich unmittelbar starten und bis Anfang/Mitte 2016 abgeschlossen und anschließend mit der Genehmigungsplanung gestartet werden. Die Baumaßnahmen selbst wären nicht vor 2017/18 vorstellbar.

- b) **Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes**
Bereits 2010 erstellte das Bauamt insgesamt 3 Planungsalternativen zur Sanierung/Modernisierung bzw. zum Neubau des ca. 15 Jahre alten Bestandsgebäudes am Residenzplatz 30a, siehe Anlage 2.1 bis 2.22. Die Überarbeitung o. g. Sanierungs-/Modernisierungsvorschläge lässt eine weitere überlegenswerte Umsetzungsvariante 1a, siehe hierzu auch Anlage 2.1, mit einer relativ kurzen wie vorteilhaften Abschreibungszeit von 5 bis 7 Jahren erkennen, die trotz alledem eine Vielzahl der Bau- und Funktionsdefizite löst bzw. überbrückt.

Die alten und neuen Sanierungs-/Modernisierungsvorschläge stellen im Kern eine pragmatische Lösung zur Überbrückung der ungelösten Standortfrage bzw. -festlegung dar.

Angemerkt sei, dass mit einer Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme planungs- und bauordnungsrechtlich Bestandsschutz besteht, insbesondere auch gegenüber den rechtlichen Belangen des Hochwasserschutzes.

Die Sanierungs-/Modernisierungsvorschläge „Alternative 1/1a und 2“ lassen sich beliebig kombinieren und bieten damit flexible wie nutzungskonforme Lösungswege an. Sie erfordern jedoch auch eine Berücksichtigung der Fahrzeugausstattung und damit eine Begrenzung der Stellplätze (7/Bestand) bzw. eine moderate Erhöhung (1+7/Bestand).

Je nach Sanierungsbedarf/-umfang können die aktualisierten Investitionskosten (Kostenschätzung/Bauamt) der Planungsalternativen in Relation zur Restnutzungsdauer auf grob 0,34 Mio. € bzw. 1,2 Mio. € brutto begrenzt bzw. veranschlagt werden.

Die Umsetzung der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen könnte unmittelbar starten und relativ zeitnah spätestens in 2016 abgeschlossen werden.

c) Neubau am alternativen Standort im Umfeld Am Sportplatz

Am 26.03.2015 stellte die FW-Fraktion den Antrag, ein Privatanwesen im Umfeld „Am Sportplatz/Universitätsallee“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2015/127, mit einer Grundstücksfläche von grob 1.853 m² zu erwerben. Zusammen mit den städtischen Anwesen/Grundstücken Fl.-Nr. 1269/2 (ca. 1.021 m²), Fl.-Nr. 1269 (ca. 250 m²) und Fl.-Nr. 1242/6 (ca. 90 m²), Gemarkung Eichstätt ergäbe sich eine Neuordnungsfläche von grob 3.200 m², die für den öffentlichen Gemeinbedarf „Feuerwehr“ in den kommenden Jahren planungsrechtlich gesichert (Bebauungsplan) und entwickelt werden könnte.

In Anbetracht o. g. Flächenpotentiale, siehe Anlage 3, ließe sich auch hier ein nachhaltiger erweiterungsfähiger Neubau für die FFW-Eichstätt mit geschätzten Gesamtbaukosten von grob 3,1 Mio. € brutto zzgl. Grunderwerbskosten (Kostenschätzung/Bauamt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/278/1) hochwasserfrei verwirklichen.

Die Planungs- und Umsetzungsschritte selbst stehen in Abhängigkeit zum Erwerb o. g. Privatgrundstückes.

d) Neubau am alternativen Standort im Umfeld der Berufsschule

Am 29.01.2015 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64, Burgberg-Gemmingenstraße, siehe Anlage 4 und sicherte sich damit vollständig die Planungshoheit über die städtebauliche Entwicklung im festgelegten Geltungsbereich.

Der an der B 13 ansässige Lebensmitteleinzelhändler strebt aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten aktuell eine Standortverlagerung in das Industrie-/Gewerbegebiet Sollnau an und eröffnet damit die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung der Fl.-Nrn. 1707/1 (Fläche ca. 2.403 m²) und 1689 (Fläche ca. 998 m²), Gemarkung Eichstätt, z. B. für den öffentlichen Gemeinbedarf „Feuerwehr“.

In Anbetracht o. g. Flächenpotentiale ließe sich auch hier ein nachhaltiger erweiterungsfähiger Neubau für die FFW-Eichstätt mit geschätzten Gesamtbaukosten von grob 3,17 Mio. € brutto zzgl. Grunderwerbskosten (Kostenschätzung/Bauamt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/278/1) hochwasserfrei verwirklichen.

Die Planungs- und Umsetzungsschritte selbst stehen in Abhängigkeit zum Erwerb o. g. Gewerbegrundstücke.

4. Abwägung der Lösungsvarianten

Das Anfang 2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept ISEK-Eichstätt 2020 zeigt die wichtigsten Stadtplanungsmaßnahmen/-ziele auf und benennt unter Punkt-Nr. 4.5 als wichtiges Sanierungs- und Handlungsfeld (in Umsetzung) auch den Standort rund um das alte Feuerwehrgerätehaus am Residenzplatz.

Eine Verfestigung und Fortführung der aktuell bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des südlichen Residenzplatzes steht im Widerspruch zu den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt gemäß Punkt 4.4 (herausragend) des ISEK-Stadtentwicklungskonzeptes. Sie lassen eine kostengünstige Übergangslösung zur Findung und Sicherung eines städtebaulich verträglichen Feuerwehrstandortes zumindest opportun erscheinen.

Des Weiteren nimmt die alternative Sanierungs-/Modernisierungsvariante den Handlungs- und Zeitdruck und bietet gleichzeitig eine wirtschaftlich verträgliche Lösung der baulichen und funktionalen Mängel an.

Inwiefern der sofort umsetzbaren Lösungsvariante „Sanierung/Modernisierung des alten Feuerwehrgerätehauses“ der Vorzug vor einem Neubau zu geben ist, um parallel einen neuen städtebaulich verträglichen Standort festzulegen, anschließend den notwendigen Erwerb/Besitz zu tätigen, planungsrechtlich zu sichern, die Umsetzung in den kommenden 5 bis 7 Jahren zu vollziehen und die Finanzierung zu planen, ist im Gremium zu diskutieren.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Sanierungs- und Modernisierungskonzept, abgestellt auf 5 bis 7 Jahre Restnutzungsdauer, in Abstimmung mit der FFW-Eichstätt zu erarbeiten und die Planungen zeitnah zu vollziehen.
- b) Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wird die Verwaltung die Standortauswahl und -festlegung für ein neues Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung des Feuerwehrbedarfsplanes sowie der Aussagen des ISEK-Eichstätt 2020 vorrangig berücksichtigen und planungsrechtlich sichern.
- c) Parallel dazu wird auch die Neuordnung des südlichen Residenzplatzes als vorrangige ISEK-Maßnahme in enger Abstimmung mit der Kath. Kirche als ausschlaggebender Nachbar weiterverfolgt.

Niederschrift:

Stadträtin Gabler-Hofrichter stellt den Antrag, auf dem bisherigen Standort einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses nach den Plänen des Architekturbüros Herle + Herrle, Neuburg an der Donau, zu errichten.

Beschluss:

A. Antrag von Stadträtin Gabler-Hofrichter

Der Stadtrat stimmt dem Antrag von Stadträtin Gabler-Hofrichter, auf dem bisherigen Standort einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses nach den Plänen des Architekturbüros Herle + Herrle, Neuburg an der Donau, zu errichten, zu.

Die Beschlussfassung erfolgt mit 6 Stimmen der Stadträte Albrecht, Buckl, Engelhard, Gabler-Hofrichter, Schorer-Dremel und Tratz gegen 17 Stimmen.

B. Beschlussempfehlung der Verwaltung

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht zur Kenntnis und beschließt insbesondere in Anbetracht der planerischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Vorteile die Lösungsvariante „Sanierung/Modernisierung des alten Feuerwehrgerätehauses“ gemäß der Alternative 1a, siehe Anlage 2.1, in enger Abstimmung mit der Feuerwehr weiterzuverfolgen und umzusetzen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungen für ein Sanierungs- und Modernisierungskonzept des alten Feuerwehrgerätehauses zu erstellen und die Planungen zu vollziehen.
3. Des Weiteren wird die Verwaltung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung aufgefordert, die Standortauswahl und -festlegung für ein neues Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung des Feuerwehrbedarfsplanes sowie der Aussagen des ISEK-Eichstätt 2020 vorrangig zu berücksichtigen und ggf. planungsrechtlich zu sichern. Parallel dazu soll auch die Neuordnung des südlichen Residenzplatzes als vorrangige ISEK-Maßnahme weiterverfolgt werden.
4. Die Finanzierung o. g. Planungs- und Baumaßnahmen ist über die im Haushalt 2015 und ff. eingestellten Mittel, siehe Produkt-Konto Nr. 1.2.6.1.096100 (Feuerlöschwesen - Anlagen im Bau), gesichert
5. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Die Beschlussfassung erfolgt mit 16 gegen 7 Stimmen der Stadträte Albrecht, Buckl, Dr. Eisenkeil, Engelhard, Gabler-Hofrichter, Schorer-Dremel und Tratz.

Anwesend: 23 Stadträte

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Gabriela Schneider
Verwaltungsangestellte