

## Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 17.03.2011

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Neumeyer, Arnulf

#### **Stadtratsfraktion der CSU**

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Stadtrat Reuder, Willi

#### **Stadtratsfraktion der SPD**

Stadtrat Nieberle, Gerhard

Stadtrat Pfuher, Max

#### **Stadtratsfraktion der FW**

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

#### **Stadtratsfraktion der ödp**

Stadtrat Dickmann, Hans-Ulrich

#### **Referenten**

Verwaltungsobererrat Bittl, Hans

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 17:02 Uhr

Ende: 18:08 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.02.2011
2. Vollzug der Baugesetze, Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "An der Weißenburger Straße";
  - a) Beschlussmäßige Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
  - b) Feststellungsbeschluss
  - c) Satzungsbeschluss
3. Planungsverband Region Ingolstadt (10);  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt zum 7. Ausbauplan für Staatsstraßen

4. Vollzug des Baugesetzbuches;  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinäcker" des Marktes Dollnstein;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
5. Alueda Südbayern GmbH: Neubau eines Verbrauchermarktes mit Verkaufs-, Lagerflächen, integriertem Backshop mit Café, einer Stellplatzanlage sowie einer getrennten Ein- und Ausfahrt an der Weißenburger Straße
6. Blaimer Sven und Brigitte: Neubau einer Holzhütte mit überdachter Terrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 122/61 der Gemarkung Eichstätt
7. Golling SchwerTrans: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Aufstellung eines Mobilbrechers im bestehenden Steinbruch und Tieferlegung der Bruchsohle, Fl. Nr. 362 der Gemarkung Wintershof
8. Nachrichtliche Unterrichtung über die von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten

---

### **Protokoll-Nr. 11**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.02.2011

#### **Vorgang:**

Das Protokoll der Bauausschusssitzung vom 17.02.2011 wurde am 15.03.2011 per E-Mail an alle Stadträte versandt. Die Mitglieder Planungs- und Bauausschusses sollen heute diese Sitzungsniederschrift genehmigen.

#### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt die Niederschrift für die Sitzung vom 17.02.2011 in der vorgelegten Fassung.

#### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 12**

- Betreff: Vollzug der Baugesetze, Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "An der Weißenburger Straße";
- a) Beschlussmäßige Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
  - b) Feststellungsbeschluss
  - c) Satzungsbeschluss

### **Vorgang:**

Stellv. Stadtbaumeister Schütte erläutert die Angelegenheit wie folgt:

#### 1. Ausgangslage

- a) Der Stadtrat hat am 24.06.2010 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "An der Weißenburger Straße" beschlossen.
- b) Am 29.07.2010 wurde der Vorentwurf o.g. Bauleitpläne vom Stadtrat gebilligt.
- c) Im September 2009 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.
- d) Am 29.09.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Bürger.
- e) Am 16.12.2010 beschloss der Stadtrat den Entwurf der Bauleitpläne und deren öffentliche Auslegung.
- f) Vom 26.01.2011 bis 25.02.2011 fand die öffentliche Auslegung statt.
- g) Nun stehen als weitere Verfahrensschritte die Abwägung der Anregungen, die Entwurfsfeststellung sowie der Satzungsbeschluss o.g. Bauleitpläne zur Entscheidung an.

#### 2. Planung

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1687, 1688 und 1688/1 der Gemarkung Eichstätt befinden sich ein Baustoffmarkt mit Gartenhandel sowie eine Tankstelle und PKW-Stellplätze.

Diese Flächen sind derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die Flächen waren ursprünglich im Umgriff des im Jahre 1992 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs zur Neunutzung des Eisenbahngeländes

enthalten. Das Wettbewerbsergebnis mündete in einen Bebauungsplanentwurf, der diese Grundstücke mit überplante.

In weiteren Planungsschritten wurden diese Grundstücke und die übrigen südlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke aus dem Umgriff wieder herausgenommen; die weitere Bauleitplanung konzentrierte sich auf die zentralen Areale der Entwicklungsfläche (neue Bezeichnung Spitalstadt) zwischen Bahnlinie und Altmühl. Diese Planungen sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten, der Bebauungsplan steht vor der Planreife, die Erschließungsplanung ist ausführungsfähig, erste Grundstücksflächen werden vermarktet.

Die auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1687, 1688 und 1688/1 der Gemarkung Eichstätt bestehende gewerbliche Nutzung soll nun aufgegeben werden. Der neue Eigentümer beabsichtigt nicht, die auf den Grundstücken befindlichen Gebäulichkeiten weiter zu nutzen. Lediglich die Tankstelle bleibt bestehen und wird im gleichen Umfang weiter betrieben.

Die künftige Nutzung der Grundstücke erfordert eine Neubebauung. Die Grundstücke befinden sich an der Weißenburger Straße in attraktiver Lage in der Nähe der Entwicklungsfläche Spitalstadt.

Auf dem Gelände soll durch die EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH ein großflächiger Lebensmittel-SB-Markt (Vollsortimenter) errichtet werden. Die vorgesehene Nutzfläche beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die Verkaufsfläche insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Die Zahl der Stellplätze beträgt ca. 115.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das künftige großflächige Einzelhandelsobjekt nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar.

### 3. Abwägung

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen sind in Form einer Synopse als Anlage beigefügt.

### 4. Ergänzungen im Planwerk

Als Ergebnis der Abwägung werden in den Bauleitplänen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan übernommen.

Die Sichtdreiecke werden aktualisiert und innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes als Festsetzung, außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes als Hinweis dargestellt.

Die Planlegende wird redaktionell überarbeitet.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Die Verwaltung ist zu beauftragen das Verfahren abzuschließen.
- b) Hierzu sind die Träger öffentlicher Belange vom Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.
- c) Der Flächennutzungsplan ist zur Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern vorzulegen.
- d) Nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan bekanntzumachen.

**Beschluss:**

a) Beschlussmäßige Prüfung

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sowie die jeweils hierzu von der Verwaltung erarbeiteten Beschlussvorschläge zur Kenntnis.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat jeweils den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen.

b) Feststellungsbeschluss

Die Änderung Nr. 10 des Flächennutzungsplans wird in der Planfassung und mit der Begründung vom 10.03.2011 sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 31.01.2011 festgestellt.

c) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 58 „An der Weißenburger Straße“ wird in der Planfassung mit der Begründung vom 10.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 13**

Betreff: Planungsverband Region Ingolstadt (10);  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt zum 7. Ausbauplan für Staatsstraßen

### **Vorgang:**

Mit Schreiben vom 28.02.2011 hat der Planungsverband der Region Ingolstadt (10) allen Verbandsmitgliedern den Entwurf des 7. Ausbauplanes für Staatsstraßen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Stellungnahme bis zum 25. März 2011 zugeleitet. Der Entwurf wurde von der Obersten Baubehörde erarbeitet. Die Projekte des neuen Ausbauplanes wurden nach Dringlichkeit sortiert in einer Liste (siehe Anlage) zusammengestellt ("Dringlichkeitsliste").

Entsprechend dem Beschluss des Ministerrats vom 03.08.2010 ist dieser Entwurf mit den Regionalen Planungsverbänden abzustimmen. Diese erhalten die Möglichkeit, wirtschaftliche Projekte aus dem eigenen Bereich kostenneutral mit anderen Projekten ihrer räumlichen Zuständigkeit zu tauschen, wobei dieser Tausch nicht zu Lasten des Anteils der Ausbauprojekte gehen sollte.

Nach Durchsicht der überlassenen "Dringlichkeitsliste" kann den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses empfohlen werden, den Entwurf des 7. Ausbauplanes für Staatsstraßen zur Kenntnis zu nehmen und in der Stellungnahme der Stadt Eichstätt darauf hinzuweisen, dass keine Einwendungen erhoben werden.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den Entwurf des 7. Ausbauplanes für Staatsstraßen zur Kenntnis und erhebt dagegen keine Einwendungen.

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 14**

Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches;  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinäcker" des Marktes Dollnstein;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

### **Vorgang:**

Nach einer Mitteilung des Marktes Dollnstein vom 24.02.2011 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 01.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "Steinäcker" aufzuheben. Das Verfahren wurde im September 2005 eingeleitet, jedoch nicht zum Abschluss gebracht. Daher muss das Verfahren nun neu eingeleitet werden.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bevölkerung verzichtet (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gleiches ist für die Trägerbeteiligung vorgesehen.

Die Stadt Eichstätt wurde gebeten, im Zuge der "Träger öffentlicher Belange" ihre Stellungnahme bis zum 04.04.2011 dem Markt Dollnstein mitzuteilen.

Nach Durchsicht der Unterlagen kann dem Planungs- und Bauausschuss empfohlen werden, die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinäcker" der Gemeinde Dollnstein zur Kenntnis zu nehmen und keine Einwendungen dagegen vorzubringen. Belange der Stadt Eichstätt sind nicht berührt.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt von der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinäcker" der Gemeinde Dollnstein ohne Einwendungen Kenntnis.

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 15**

Betreff: Alueda Südbayern GmbH: Neubau eines Verbrauchermarktes mit Verkaufs-, Lagerflächen, integriertem Backshop mit Café, einer Stellplatzanlage sowie einer getrennten Ein- und Ausfahrt an der Weißenburger Straße

### **Vorgang:**

Es ist geplant, einen Verbrauchermarkt mit ca. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Die auf dem Grundstück befindliche Tankstelle wird weiter betrieben. Es werden 115 Stellplätze errichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Weißenburger Straße“. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Planreife ist erreicht.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen nach § 33 Abs. (1) Nr. 1. bis 4. sind erfüllt. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 16**

Betreff: Blaimer Sven und Brigitte: Neubau einer Holzhütte mit überdachter Terrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 122/61 der Gemarkung Eichstätt

### **Vorgang:**

Es ist geplant, eine Holzhütte mit überdachter Terrasse zu errichten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 Landershofen-Schafbuckel.



Das Bauvorhaben weicht vom Bebauungsplan ab. Das Grundstück ist nach Bebauungsplan nicht bebaubar. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche unterhalb der bestehenden Hochspannungsleitung.

Wie bereits in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 29.07.2010 erwähnt wurde, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur dann gewährt werden, wenn durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung und ist deshalb nach wie vor nicht genehmigungsfähig. Die Abweichung wäre städtebaulich nicht vertretbar.

Um dieses Hindernis zu beseitigen, käme allenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Landershofen-Schafbuckel" in Frage. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens müsste die bisher nicht bebaubare Grünfläche als teilweise bebaubare Fläche ausgewiesen werden.

Auf Grund der bereits zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Einwendungen aus dem Bereich des Baugebiets "Schafbuckel" sollte jedoch einer Änderung nicht nähergetreten werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Einwendungen auch im Rahmen der durchzuführenden sog. "vorgezogenen Bürgerbeteiligung" vorgebracht werden.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben abermals nicht zu, da Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Landershofen-Schafbuckel" berührt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Landershofen-Schafbuckel" wird vom Planungs- und Bauausschuss ebenfalls abgelehnt.

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 17**

Betreff: Golling SchwerTrans: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Aufstellung eines Mobilbrechers im bestehenden Steinbruch und Tieferlegung der Bruchsohle, Fl. Nr. 362 der Gemarkung Wintershof

### **Vorgang:**

Auf dem Flurstück Nr. 362 der Gemarkung Wintershof wird ein im Jahr 2006 genehmigter Steinbruch betrieben. Mit dem Gesteinsabbau fallen aus den

Deckschichten und aus unbrauchbaren Zwischenschichten ca. 85% der Ausbruchmassen als unbrauchbares Gestein an. Dieses wird auf den geplanten Schutthalden wieder eingefüllt. Durch die Auflockerung des Materials von ca. 200 % müssten die Halden über die angrenzenden vorhandenen Höhen geschüttet werden. Um die Abraumhalden, kleiner als im damaligen Bauantrag geplant, zu erstellen, soll das grobstückige Material zu Schotter gebrochen werden. Hierzu ist der Betrieb des Mobilbrechers vorgesehen.

Dieses Vorhaben bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im vereinfachten Verfahren durch das Landratsamt Eichstätt.

Die Stadt Eichstätt wurde gebeten, zu dem Vorhaben hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Fragen Stellung zu nehmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und nach dem Regionalplan in einem Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 18**

Betreff: Nachrichtliche Unterrichtung über die von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten

### **Niederschrift:**

Seit der letzten Sitzung des Planungs- und Bauausschusses sind drei Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen, die Baugenehmigungen sind erteilt:

1. Dr. Florian Weinhofer  
Anbau an das bestehende Wohnhaus, Kapellbuck 6
2. Verein für integrative Erziehung e.V.  
Neubau einer Montessorischule, Kardinal-Schröffer-Straße
3. Nadine und Mark Löwe  
Neubau eines Einfamilienhauses im Stadtteil Landershofen,  
Am Roten Bügel 25 (Freistellung)

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen von den vorstehend erteilten Baugenehmigungen ohne Einwendungen Kenntnis.

**Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Arnulf Neumeyer  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann